



**22. Änderung
des FNPs und
Bebauungsplan
Nr. 148
„Königsfeld
Feuerwehrhaus und
Reithalle“**

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



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

Markt Wolnzach
Frau Verena Raith
Per Email

Brandschutzdienststelle



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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom



Pfaffenhofen a.d. Ilm,
15.09.2025

BV: Reithalle in Königsfeld, BBPL 148

Stellungnahme zum Bauantrag (Art. 65, Abs 1, BayBO); Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes

PrüfVBau, § 19 Aufgabenerledigung

Die Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise im Sinne des Art. 62 BayBO, soweit es sich um Sonderbauten (Art. 2 BayBO) handelt, und bestätigen, dass das bescheinigte Brandschutzkonzept verwirklicht wurde (Art. 77, BayBO). Sie haben sich bei der örtlichen Feuerwehr (örtlicher Kommandant und Kreisbrandrat) über örtliche Festlegungen, die vorhandene Ausrüstung und die im Brandfall zur Verfügung stehenden Einsatzkräfte zu informieren; sie haben die von den Feuerwehren zur Wahrung der Belange des Brandschutzes erhobenen Forderungen zu würdigen.

Anfrage Stellungnahme durch Kommune

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt wurden und um Übersendung des Brandschutznachweises im PDF – Format.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



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

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

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

Örtliche Festlegungen:

Das Bauvorhaben liegt im Zuständigkeitsbereich der Freiwilligen Feuerwehr Königsfeld

Vorhandene Ausrüstung der Feuerwehr Königsfeld

Die Feuerwehr ist ausreichend ausgerüstet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die Feuerwehr besitzt eine vierteilige Steckleiter	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Kompensation durch FF Fahlenbach

Im Brandfall zur Verfügung stehende Einsatzkräfte und Einhaltung der Hilfsfrist

Aufgrund der Alarmplanung werden dem Meldebild entsprechend ausreichend Einsatzkräfte alarmiert.

Die örtlich zuständige Feuerwehr ist tagesalarmsicher	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die Hilfsfrist kann eingehalten werden	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

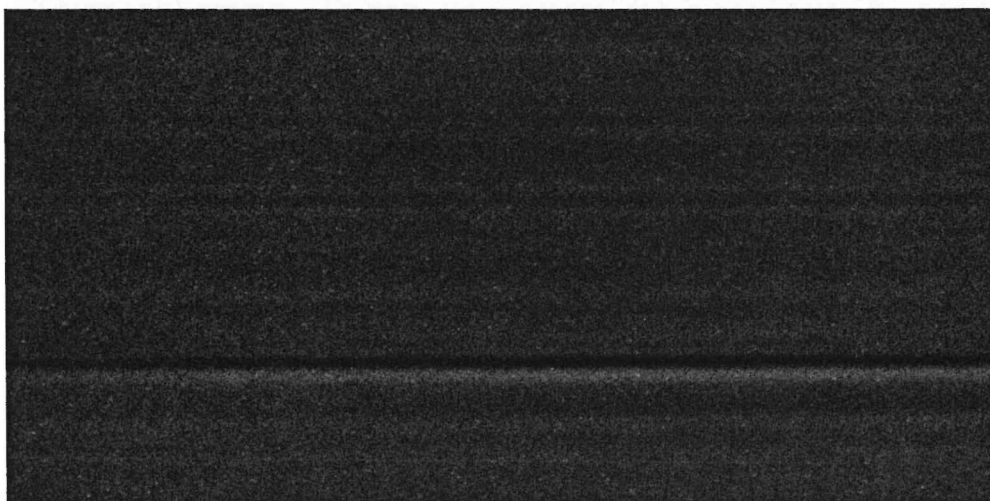
Kompensation durch FF Fahlenbach und AAO / EMK des Landkreises Pfaffenhofen

Von den Feuerwehren zur Wahrung der Belange des Brandschutzes erhobene Forderungen:

4.1. Löschwasserversorgung

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 (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.

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





Bauleitplanung

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6100

Pfaffenhofen a.d. Ilm
12.06.2023

Baugesetzbuch; 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle) des Markt Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Markt Wolnzach möchte am nordöstlichen Ortsrand von Königsfeld die Entwicklung des Feuerwehrhauses sowie die Errichtung einer Reithalle ermöglichen und ändert daher den Flächennutzungsplan. Dabei wird die Hereinnahme der angeregten Hinweise sowie die Darstellung der Ortsrandeingrünungen bereits auf der Flächennutzungsplanebene begrüßt. Für den Verfahrensschritt zu § 4 Abs. 2 BauGB wird noch Folgendes angeregt:

1. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 5 BauGB, PlanZV, etc.).

Erläuterung:

Die Abwägung des Marktgemeinderates Wolnzach vom 24.01.2023 zu den planungsrechtlichen Anforderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Hereinnahme der angeregten Hinweise in die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung wird begrüßt.

Bezüglich der Darstellung des Feuerwehrhauses (z. B. als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß Punkt 4.1 der Anlage PlanZV) und der nun verwendeten Sondergebietsdarstellung (z. B. (öffentliche) Grünfläche z. B. als Spiel- und Bolzplatz darstellen) wird auf die Stellungnahme vom 19.01.2021 verwiesen.

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

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung, Pettenkoflerstraße 9
Gesundheitsamt, Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau, Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85068 Vohburg

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

Erläuterung:

Die Abwägung des Marktgemeinderates Wolnzach vom 24.01.2023 zur Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung der Angaben zur Raumordnung sowie die Ergänzung der Liste der Quellen werden begrüßt.

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.¹ 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.

Redaktionelle Anregungen:

Planzeichnung

- Es wird angeregt, zur Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit auf dem Planwerk einen Übersichtsplan zu ergänzen.

Sonstiges

- Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. über das Internet) – angeregt, auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Markt Wolnzach und Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz).

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



¹ Dabei geht es im Umweltbericht u. a. um ... eine Reflektion („Kontrolle“) und Außendarstellung (Information der Öffentlichkeit) der relevanten Rechts- und Planungsgrundlagen mit Umweltrelevanz im konkreten Planungsfall“ (EZBK/Krautzberger, 112. EL Januar 2014, BauGB § 2 Rn. 197 – 201).



Untere Denkmalschutzbehörde

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

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



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

30/324

17.05.2023

**Vollzug der Baugesetze;
22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“
des Marktes Wolnzach**

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe folgendes Baudenkmal:

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-86-162-63
Adresse	Schmädelstraße 35
Bezeichnung	
Funktion	Schulgebäude, syn. Schule, syn. Schulhaus
Kurzbeschreibung	Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Flachwalmdachbau mit Mezzaningeschoss, flachem Mittelrisalit, Dreiecksgiebel und Fassadengliederung, Ende 19. Jh.

Die Sichtbeziehung zum Schulgebäude könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden.
Das BLfD ist zu beteiligen.



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

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

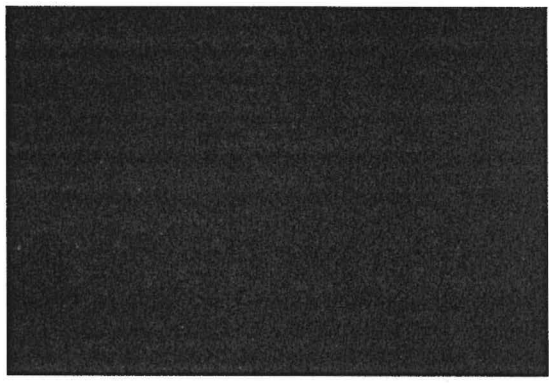
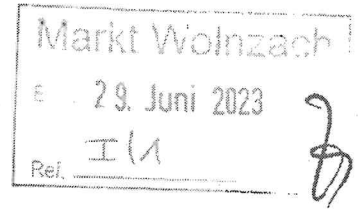
Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkofferstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Scan ✓



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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 15.05.2023	Unsere Zeichen (stets angeben)	Pfaffenhöfen a.d. Ilm, 26.06.2023
-------------	----------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------

**Markt Wolnzach:
Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle“**

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB:
Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

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.

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. Im Westen der Halle ist in der Planzeichnung ein vorhandener Reitplatz eingetragen. Südlich der Halle wird eine öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Inm Südosten der Halle, nördlich der Zufahrt sind 9 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zugelassen: Reithalle, Reitanlage ohne Überdachung, landwirtschaftliche Nebengebäude, Feuerwehrgerätehaus, Dorfheim und Grünflächen für Sport- und Spielanlagen.

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.

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

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

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

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

hinaus ist das Grundstück frei von Bebauung. Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten. Der Sport- und Spielplatz wird saniert (Begründung: S. 4).

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.

Dies wird im Baugenehmigungsverfahren für die Reithalle mit Vereinsnutzung zusätzlich zu den in o.g. schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen (S. 17) entsprechend beauftragt.

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.

Aus Sicht der Immissionsschutz-Technik bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle“ des Marktes Wolnzach.

Die Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 26.06.2023
Landratsamt





WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolzach
Postfach 12 09
85280 Wolzach

Datum
22.06.2023

**22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" des Marktes Wolzach
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans als Träger öffentlicher Belange Stellung.

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 Oberboden-

mischprobe zusammengefasst. Analysenergebnisse aus entnommenen Bodenproben liegen uns nicht vor.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine Auffüllung vorgesehen. Hierzu empfehlen wir nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-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.

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.

3: Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

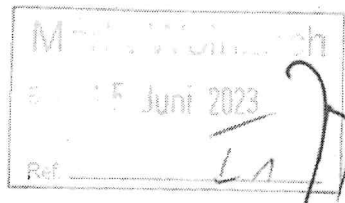
Mit freundlichen Grüßen



LABBÉ & PARTNER
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Labbé & Partner mbB Postfach 10 09 63 · 80083 München

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



vorab zusätzlich per Telefax:

08442 / 65-629
08442 / 65-34

Datum:
14.06.2023

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle“;
hier: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit kommen wir zurück auf unsere Vertretungsanzeige
nebst Einwendungen vom 28.01.2021.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir gegen den derzeit
öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Königsfeld –
Feuerwehrhaus und Reithalle“ folgende

Einwände:

Labbé & Partner mbB
Rechtsanwälte
Sitz München
AG München PR 86 I

Rechtsanwälte

Walter Labbé
Moritz März
Anton Wald
Ludwig O. Seitz
Dr. Johann Neumeier
Herbert Kaltenegger
Dr. Wolfgang Leitner
Thomas Wille
Kerstin Feiler
Dr. Patrick Bühring
Dr. Werner Pauker
Gerhard Schmid
Sebastian Heidorn
Sabrina Belhomme
Veronika Temme
Marie-Therese Goldmann
Dr. Clemens Demmer
Maximilian Forster
Anna-Katharina Götz
Andreas Königbauer
Veronika Moser
Valentin Schungel
Michael Fromm

in Zusammenarbeit mit:
Sachverständiger
Karl Oberhauser

Theatinerstraße 33
80333 München

www.rae-labbe.de

Vorbemerkung:

Unsere Mandanten sind Eigentümer des unmittelbar südöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks [REDACTED]. Dieses Grundstück ist mit einem von unseren Mandanten bewohnten Wohnhaus bebaut [REDACTED] bebaut.

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 Bauräumes Räumlichkeiten für ein „Dorfheim“ (wohl u.a. Veranstaltungs- und Bewirtschaftungsfläche) zugelassen werden sollen.

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.

Die beabsichtigte Planung wird daher seitens unserer Mandantschaft entschieden abgelehnt. Sollte der Markt Woinzach daran unverändert festhalten wird die Erhebung eines Antrags auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan und die Erhebung von Anfechtungsklagen gegen Baugenehmigungen unumgänglich sein.

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.

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).

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.

3.

Äußerst unbefriedigend ist auch das vollständige Fehlen von First- oder Wandhöhenfestsetzungen. Nunmehr sind pauschal maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Dies kann zur Entstehung sehr höher 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.

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 Mandatschaft Feiern/Zusammenkünfte mit Musik stattfinden, die „biergartenähnlich“ sind. Zuletzt etwa am 27.05.2023 (Weißbierfest der Freiwilligen Feuerwehr).

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, wirksame Immissionsfestsetzungen und Sachverständigengutachten, die die Reichweite der zugelassenen Nutzungen berücksichtigen, der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zur Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten kommt.

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.

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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

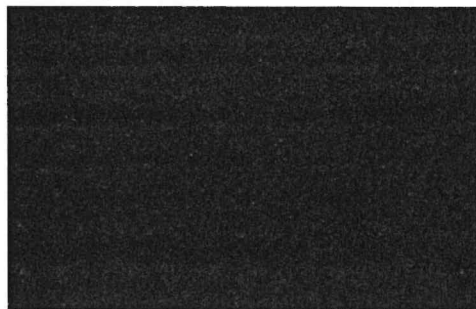




Bauleitplanung

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben):
32/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
12.06.2023

**Baugesetzbuch;
Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“, des Marktes
Wolnzach**

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Markt Wolnzach möchte am nordöstlichen Ortsrand von Königsfeld die Entwicklung des Feuerwehrhauses sowie die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Errichtung einer Reithalle ermöglichen. Der gegenständliche Bebauungsplan hierzu liegt nun gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange und den Behörden zur Stellungnahme vor. Die Fachstelle Bauleitplanung regt dazu noch Folgendes an:

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

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE737215165000000000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreisgenereller Tiefbau: Niederscheyerer Straße 51
Außenstelle Nord: Danaustr. 23, 85088 Vohburg

- 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.¹ 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 B.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.ä.) eindeutig festzusetzen.

- 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 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.

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. 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.

¹ „Die Wandhöhe ist auf 6,00 m begrenzt. Die Wandhöhe ist traufseitig vom OK Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu messen.“

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.² 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.

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).

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.“

5. Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).

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 Anbindung sämtlicher Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes an eine öffentliche Erschließung noch nicht eindeutig gesichert. Dies ist jedoch für sämtliche Grundstücke sicherzustellen, z. B. durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bis an öffentliche Straßen.

Redaktionelle Anregungen:

Planzeichnung

- Es wird angeregt, zur Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit auf dem Planwerk einen Übersichtsplan zu ergänzen.

² Dabei geht es im Umweltbericht u. a. um „... eine Reflektion („Kontrolle“) und Außendarstellung (Information der Öffentlichkeit“) der relevanten Rechts- und Planungsgrundlagen mit Umweltrelevanz im konkreten Planungsfall“ (EZBK/Krautzberger, 112. EL Januar 2014, BauGB § 2 Rn. 197 – 201).

Begründung

- In Kapitel 1.1 *Anlass und Ziel der Planaufstellung* müsste es in Satz 3 wohl „...Voraussetzungen zur Errichtung einer Reitanlage ...“ heißen.

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



Untere Denkmalschutzbehörde

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

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



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
30/324

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
17.05.2023

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“
des Marktes Wolnzach**

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe folgendes Baudenkmal:

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-86-162-63
Adresse	Schmädelstraße 35
Bezeichnung	
Funktion	Schulgebäude, syn. Schule, syn. Schulhaus
Kurzbeschreibung	Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Flachwalmdachbau mit Mezzaningeschoss, flachem Mittelrisalit, Dreiecksgiebel und Fassadengliederung, Ende 19. Jh.

Die Sichtbeziehung zum Schulgebäude könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden.
Das BLfD ist zu beteiligen.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7972151650000000331

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

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



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

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die
Marktgemeinde Wolnzach
per E-Mail



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

15.05.2023

Unsere Zeichen (stets angeben)

62/0910

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

15.05.2023

**Markt Wolnzach - 22. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld
Feuerwehrhaus und Reithalle" - Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach
Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt
wurden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Bankverbindung:

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

Öffnungs- und Servicezeiten:

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

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

Dienstgebäude:

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

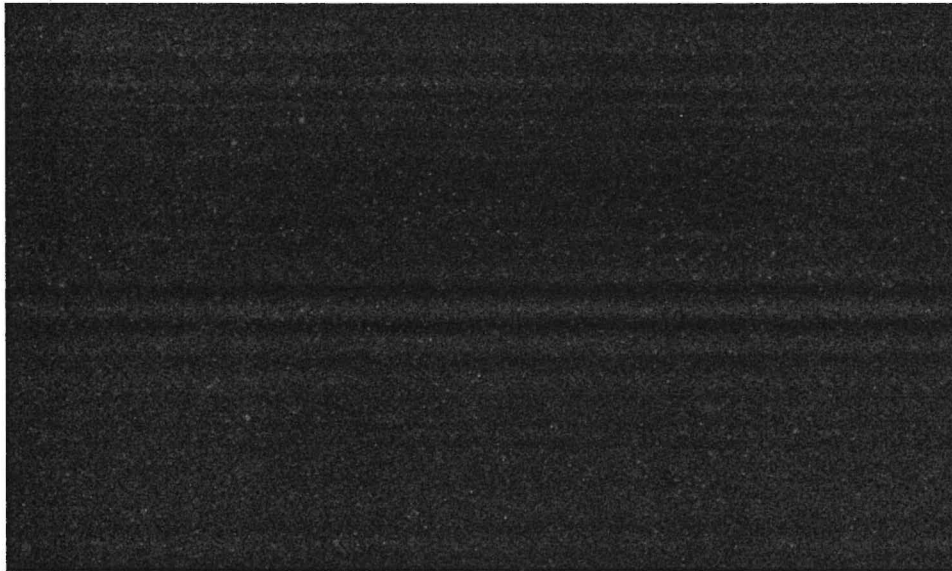
1. Löschwasserbedarf

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.

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.





Kommunale Angelegenheiten

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

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

**an die
Marktgemeinde Wolnzach**



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
60/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
13.6.2023

**Markt Wolnzach - Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" -
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Blick auf die konkrete Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich seitens dem Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten folgende Punkte, die wir kritisch sehen bzw. Einwände haben:

1. Das neue Baufenster innerhalb der Baugrenzen mit einem Ausmaß von 30 m 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 48m³ pro Stunde sowie der Entnahmestellen wird zwar laut Begründung durch die Marktgemeinde Wolnzach sichergestellt, jedoch wird die Umsetzbarkeit kritisch gesehen.

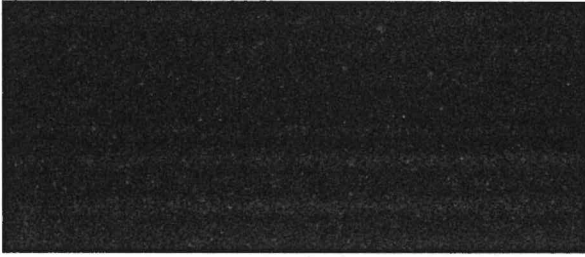
2. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Zufahrtsstraße hat von der Schmädelstraße abzweigend lediglich eine Breite von 4 Metern. Bei dieser Breite ist ein Gegenverkehr schwierig, zumal bei der vorgesehenen Nutzung erfahrungsgemäß Transportanhänger, landwirtschaftliche Gefährte 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.
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

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

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85089 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

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.



Mauer Christian

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

AW: Markt Wolnzach - 22. Änderung des Flächennutzungsplans und
Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" -
Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

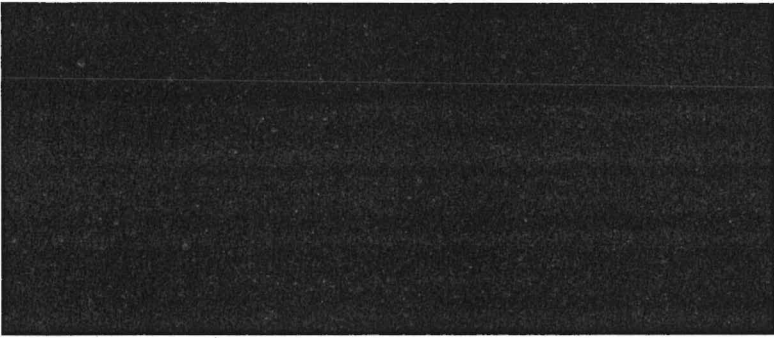
Gemäß Festsetzung ist Regenwasser zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wir empfehlen hierauf direkt im Bebauungsplan hinzuweisen. Punkt B2.22 könnte ggf. missverständlich sein.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Wolnzach hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Damit eine gemeinsame Stellungnahme rechtzeitig abgegeben werden kann, werden Sie gebeten, Ihre Anregungen und Bedenken bis zum **16.06.2023** an die Fachstelle Bauleitplanung weiterzuleiten. Die Unterlagen sind auf der Homepage unter <https://www.wolnzach.de/amtliche-bekanntmachungen> eingestellt. Es wird darum gebeten, die Stellungnahme zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung getrennt zu verfassen.

Freundliche Grüße





Veterinäramt

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

über die Fachstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen

an die
Marktgemeinde Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
15.05.2023

Unsere Zeichen (stets angeben)
46/571

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
15.06.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle“
der Gemeinde Wolnzach**

**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
hier: Veterinäramt Pfaffenhofen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Pferdemit 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.

Freundliche Grüße



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

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

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