

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch in Wolnzach

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

Fassungsdatum
18.07.2024 (mit Ergänzungen vom 09.07.2025)

eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH
Kreittmayrstraße 15, 80335 München

Fisel und König Landschaftsarchitekten
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

A) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsunterrichtung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

A 01

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:		Stellungnahme vom 25.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	Es wird immer erwähnt, dass der Bebauungsplan "Preysingstraße Süd" ein Vorteil für jeden Grundstückseigentümer gegenüber des Paragraph 34 ist. Paragraph 34: "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist." Es gilt das Schlagwort des Einfügens. Dies sehe ich bei meinem Grundstück Fl. Nr. 82 + 83 (Preysingstr. 28 +30) sehr als Nachteil. Dies kann ich ihnen in den nachfolgenden Punkten aufweisen. Zum einem ist das gegenüberliegende Gebäude Preysingstraße 31 (Blaues Haus) dreistöckig und das Dachgeschoss ausgebaut. Das Dach ist mit einem Flachdach versehen. Zudem ist das andere gegenüberliegende Gebäude Preysingstraße 33 dreistöckig/ das Dachgeschoss ausgebaut und mit einem Walmdachstuhl versehen. Somit haben diese Gebäude wie oben erwähnt vier Geschosse. Daraus resultiert auf meinem Grundstück, das mir eine komplette Etage abgeht, die aufgrund dieses Bebauungsplans nicht verwirklichen kann. Mit dem Paragraph 34 hätte ich dieses Problem nicht.	Im Zuge der Planung wurde für die Grundstücke im Plangebiet das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB überschlägig ermittelt. Dabei wurde als nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung rahmensetzende Bebauung das Gebäude Preysingstraße 51 auf Fl.Nr. 77/18 ermittelt (Bezugsbaukörper). Dieser Baukörper hat eine Wandhöhe von 7,5 m, eine Breite von 12,5 m, eine Länge von 30 m und eine III-Geschoßigkeit, wobei das dritte Geschöß ein Dachgeschöß mit ca. 45° Dachneigung ist. Er weist folglich eine Grundfläche von 375 qm und eine Geschößfläche von rund 1.012 qm auf (wenn man das Dachgeschöß mit rund 70% nutzbarer Geschößfläche ansetzt). Die Bebauung auf Fl.Nr. 65 ist zwar viergeschossig ausgebildet, weist aber hinsichtlich Gebäudebreite und -länge andere Proportionen auf. Grund- (387 qm) und Geschößfläche (1.193 qm) ergeben ähnliche Werte wie Fl.Nr. 77/18. Da es sich bei den Gebäuden auf Fl.Nr. 65 und 67/1 um die einzige viergeschossige Bebauung im Untersuchungsbereich handelt und zudem jeweils die Grundstücksfläche bei vergleichsweise kleinen Grundstücken nahezu vollständig überbaut ist, wurden diese Grundstücke nicht als nach § 34 BauGB prägend eingestuft. Zum bestehenden Baurecht auf Fl.Nr. 82 und 81: Für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist es im Rahmen von § 34 BauGB nicht zulässig, einzelne Maßfaktoren (wie z.B. Grundfläche, Geschößigkeit, Länge oder Breite) aus verschiedenen Bezugsobjekten der Umgebung zusammenzusuchen. Ein Vorhaben fügt sich nur dann nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbeurteilung von Grundfläche, Geschößzahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Für das Grundstück Fl.Nr. 82 gilt (vgl. Tabelle unter Punkt 8 der Begründung): - Es wurde ein nach § 34 BauGB prägender Bestand von ca. 111 qm Grundfläche (GR) und ca. 300 qm Geschößfläche (GF) ermittelt (Aufenthaltsnutzungen ohne Nebengebäude). - Bewertet man die überbauten Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (alle baulichen Anlagen), so ergibt sich im Bestand eine GR von ca. 529 qm. - Nach § 34 BauGB könnte der Bezugsbaukörper nahezu zwei Mal auf dem Grundstück abgebildet werden. Somit ergibt sich nach § 34 BauGB eine zulässige GR von ca. 715 qm und eine GF von ca. 1.930 qm (II+D; Faktor 2,7). - Der Bebauungsplan lässt die Verwirklichung einer zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 665 qm zu (baubedingt). Daraus folgt eine zulässige GF von bis zu 1.995 qm (drei Vollgeschöße; Faktor 3). Mit den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine GR von bis zu 1.403 qm zulässig. Der Bebauungsplan lässt gegenüber § 34 BauGB zwar eine etwas geringere GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu, allerdings eine deutlich höhere gegenüber Bestand und § 34 BauGB unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige GF liegt im Bebauungsplan leicht über der des § 34 BauGB.

	Diese oben genannten Themen, können wir auch vor Ort zusammen ansehen. Es wurde auch erläutert, dass ohne den Bebauungsplan keine Grenzbebauung stattfinden könnte. Dieser Punkt ist auch nicht zu treffend auf mein Grundstück. Aufgrund einer nicht Einhaltung der Grenzbebauung der Fl. NR. 83/3 aus dem Jahr 1998 wurde es notariell geregelt, das Fl. Nr. 83 bei einem Neubau die Grenze bei gleichem Umfang und in gleicher Höhe die Grenze auszubauen. (Notarielles Dokument im Anhang). In letzter Zeit wurden auch in nördlicher Richtung der Preysingstraße Gebäude [REDACTED] errichtet, die keine solche Einschränkungen haben, wie ich mit diesem Bebauungsplan hätte. Diese zwei Gebäude sind von meinem Grundstück nur 60. bzw. 90m entfernt. Eine private Angelegenheit zwischen Preysingstraße 39 und Preysingstraße 41 + 43 wird auf den Rücken der Gemeinde (enorme Kosten für die Gemeinde) und anderer Grundstückseigentümer [REDACTED] ausgetragen. Mit diesem Bebauungsplan werden sich in Zukunft noch das Landratsamt, Anwälte und Gerichte auseinandersetzen müssen, wenn man so benachteiligt wird wie oben erwähnt. Es wird immer von "Flächenfrass" und Wohnungs-	Für das Grundstück Fl.Nr. 83 gilt (vgl. Tabelle unter Punkt 8 der Begründung): a) Es wurde ein nach § 34 BauGB prägender Bestand von ca. 111 qm Grundfläche (GR) und ca. 180 qm Geschoßfläche (GF) ermittelt (Aufenthaltsnutzungen ohne Nebengebäude). b) Bewertet man die überbauten Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (alle baulichen Anlagen), so ergibt sich im Bestand eine GR von ca. 283 qm. c) Nach § 34 BauGB könnte der Bezugsbaukörper (u.a. wegen des Grundstückszuschnitts) nicht vollständig auf dem Grundstück abgebildet werden. Somit ergibt sich nach § 34 BauGB eine zulässige GR von ca. 146 qm und eine GF von ca. 394 qm (II+D; Faktor 2,7). d) Der Bebauungsplan lässt die Verwirklichung einer zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 280 qm zu. Daraus folgt eine zulässige GF von bis zu 840 qm (drei Vollgeschoße; Faktor 3). Mit den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine GR von bis zu 457 qm zulässig. Im Ergebnis bedeutet der Bebauungsplan für Fl.Nr. 82 ein gegenüber der angenommenen Referenzbebauung um ca. 50 qm vermindertes (ca. -7%) Baurecht nach § 19 Abs. 2 BauNVO und eine um 688 qm erhöhte Nutzungsmöglichkeit, rechnet man die Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hinzu. Für Fl.Nr. 83 ergibt sich ein gegenüber der angenommenen Referenzbebauung um ca. 134 qm erhöhtes (+91%) Baurecht nach § 19 Abs. 2 BauNVO und eine um 311 qm erhöhte Nutzungsmöglichkeit, rechnet man die Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hinzu. In der Gesamtschau kommt es daher weder für das Grundstück Fl.Nr. 82 noch für Fl.Nr. 83 zu einer Einschränkung vorhandener Baurechte, sondern zu einer z.T. erheblichen Erhöhung. Das vorhandene (ausgeübte) Baurecht nach den Spalte 3 und 4 wird durch den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans in allen Fällen erhöht. Der Bebauungsplan führt jedenfalls nicht zu der behaupteten erheblichen Minderung von Baurechten. Die erwähnte notarielle Regelung hat keinerlei Bindewirkung in Bezug auf das Planungs- und Bauordnungsrecht. Ob durch die bestehende planungsrechtliche Grundlage gem. § 34 BauGB derzeit eine Grenzbebauung möglich wäre, sei dahingestellt. Entscheidend ist, dass durch die Festsetzung einer Baulinie auf der Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 83 und 83/3 nunmehr eindeutig sichergestellt ist, dass der privatrechtlich abgeschlossene Notarvertrag auch rechtssicher umgesetzt werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll eine maßvolle und städtebaulich adäquate
--	---	--

	not gesprochen. Da ist der Bebauungsplan Preysingstraße Süd mit Sicherheit nicht hilfreich. Es wäre traurig, wenn dieser Bebauungsplan als Vorteil für jeden Grundstücksbesitzer ausgeschrieben wird. Dies tritt auf mein Grundstück nicht zu, wie oben erwähnt. Dann zählt das Prinzip gleiches Recht für alle nicht mehr. Darum bitte ich um Stellungnahme und Änderung der Vorgaben.	Nachverdichtung als Innenentwicklung ermöglicht werden. Dies entspricht den Zielen des Flächenmanagements der Marktge-meinde Wolnzach, für das sie mit dem staatlichen Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“ vom Bayerischen Staatsministe-riums für Umwelt und Verbraucherschutz als eine von vier bay-erischen Kommunen im Jahr 2021 ausgezeichnet worden ist. Der Bebauungsplan verschafft zudem gegenüber dem in jedem Einzelfall beurteilungsbedürftigen Baurecht nach § 34 BauGB Rechtsklaheit und Rechtssicherheit. Die Vermutung, die Grundstücke Fl.Nr. 82 und 83 mit dieser Bebauungsplanaufstellung zu entwerten, Nachbarn hingegen ein umfassendes Baurecht zu verschaffen, trifft offensichtlich nicht zu.

A 02

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED]		Stellungnahme vom 02.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	Ich gebe hiermit folgende Stellungnahme ab: Ich beantrage das Grundstück aus der Gebietsku-lisse herauszunehmen. Gründe 1. Die Gebäude sind neu gebaut. Es besteht kein Grund für eine Sanierung. 2. Die Größe des Flurstücks beträgt 1311 qm und ist mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaut. Die Garage ist in Holzständerbauweiseaus-geführt und könnte problemlos versetzt werden. Ich möchte die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Bebauung, die gesetzlich geregelt sind, bei-halten und nicht durch fixe Festsetzungen ein-schränken lassen. Die Festsetzungen schreiben in etwa den Ist-Zustand fest und legen zusätzliche Ein-schränkungen der baulichen Nutzung des Grund-stücks fest. Diese Festsetzungen stellen somit für die Zukunft einen enteignungsgleichen Vorgang dar. Gültige gesetzliche Bestimmungen zu einer zeitge-mäßen Anpassung an die künftige Entwicklung des Baugebietes werden durch die Festsetzungen auf unbestimmte Zeit verwehrt. Die Festsetzungen nach den Baulinien im Bebau-ungsplan sind willkürlich und die angegeben Mess-zahlen im Vergleich zu anderen Flurstücken, die eine andere Größe haben, nicht nachvollziehbar. Die Festsetzungen durch die Baulinien schränken eine künftige bauliche Nutzung in rechtswidriger Weise ein, weil sie die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 34 BauGB beschneiden und die dort vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten verwehren. Um Wiederholungen zu vermeiden nehme ich Be-zug auf meinen Vortrag bei der Veranstaltung „Un-terrichtung“ am 16.10.2023, und bisherigen Eingab-en und Schreiben in dieser Sache: Vorgang Zum Schreiben des Marktes Wolnzach vom 19.10.2023, Zeichen I/1- Meine E-Mail vom 21.10.2023 an LR-PAF Zum Schreiben des Marktes vom 09.11.2023 ohne AZ. Meine E-M vom 11.11.2023 an das LR-PAF Meine E-M vom 29.02.2024 an Herrn [REDACTED] Meine E-Mail vom 02.04.2024 an Markt Wolnzach	Die Herausnahme eines einzelnen Grundstücks ist nicht mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Da-her wird dem Wunsch nach Herausnahme des Grundstücks nicht entsprochen. Im östlichen Bereich an der Jägerstraße werden die überbau-baren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert. Sie beziehen nicht nur die Bestandsgebäude in die überbauba-ren Flächen ein, sondern geben viel Spielraum für eine künf-tige, maßvolle Nachverdichtung auf den jeweiligen Grundstü-cken. Somit sind künftige Entwicklungsmöglichkeiten jederzeit gewährleistet. Durch den Bebauungsplan erhöht sich das derzeit ausgeübte Baurecht von ca. 252 m² Grundfläche auf ca. 787 m² Grundflä-che. Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen sind keines-falls willkürlich, sondern respektieren zum einen die jetzige bauliche Situation sowie die historische städtebauliche Entwick-lung, zum anderen ermöglichen sie eine Nachverdichtung, bei der viel Spielraum für die bauliche Ausgestaltung von Neubau-vorhaben oder für Ergänzungen des jetzigen Bestands ver-bleibt.

Meine E-Mail vom 04.04.2024 an Bauamt Schreiben des Marktes Wolnzach vom 05.03.2024, ohne AZ. Mein Schreiben vom 26.02.2024 an Markt Wolnzach Schreiben des Marktes Wolnzach vom 28.05.2024 I/1-6102-153 Schreiben des Marktes Wolnzach vom 07.06.2024 I/1-6102-153 Zudem teile ich mit, dass ich mit den Bekanntmachungen nicht zu Recht komme. Zum einen wegen des Betreffs, z. B. Marktkern, zum anderen „Bebauungsplan 153“ und zudem kann ich die verschiedenen Ausfertigungen der Bekanntmachungen wegen fehlender Angaben nicht unterscheiden. Die Kommunalaufsicht des LR-Pfaffenhofen erhält Abdruck per E-Mail z.K.	Wie aus den Bekanntmachungen deutlich hervorgeht, handelt es sich bei den erwähnten Bekanntmachungen um zwei komplett unterschiedliche Verfahren. Zum einen handelt es sich um das gegenständliche Bebauungsplanverfahren Nr. 153 für das Gebiet „Preysingstraße Süd“. Zum anderen handelt es sich um die Bekanntmachung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Marktkern“. Der Inhalt der Bekanntmachungen entspricht den Anforderungen und ist daher ausreichend.
--	--

A 03

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:		Stellungnahme vom 15.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	Zu dem oben genannten Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2024 habe ich folgende Einwände: Auslegungsfrist Die Auslegungsfrist von knapp 2 Wochen für den neuen Planentwurf ist unangemessen kurz. Laut Aussage der Bauamtsleiterin und des Bürgermeisters in der Gemeinderatssitzung wurden die Einwendungen in den einen neuen Planentwurf eingearbeitet. Der jetzt vorliegende Entwurf enthält aber nicht nur eine Einarbeitung der bereits vorliegenden Einwände, sondern weicht vom vorherigen Beschluss so weit ab, dass man von einem neuen Planentwurf sprechen muss. Sämtliche Sätze im Bebauungsplan wurden geändert. So wurde z.B. stillschweigend die GRZ von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies ohne jegliche Begründung. Im Gegensatz zum vorherigen Plan werden nun Baurichtungen vorgegeben. Zusätzlich ist nun noch eine Bebaubarkeit in der 3. Reihe FlNr. 76 vorgesehen, die in der Begründung zum Bebauungsplan ansonsten als untypisch bezeichnet wird. Auch sind die Änderungen weder im Plan selbst noch in der Begründung kenntlich gemacht. Es ist also erforderlich, beide Pläne miteinander zu vergleichen, um die Änderungen zu ermitteln. Wie bei einer Durchsicht der Unterlagen erkennbar ist, wird bei den meisten Grundstücken nun von abweichenden Beständen ausgegangen. Bei etlichen Grundstücken ist der Bestand plötzlich niedriger, als	Auf Grund der Anpassungen des Entwurfs wurde der Bebauungsplan erneut ausgelegt. Die Auslegungsfrist von 14 Tagen war ausreichend, wie man an den umfangreichen Stellungnahmen, die fristgerecht eingegangen sind, sehen kann. Im ursprünglichen Entwurf wurde die Obergrenze der GRZ inklusive der nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sonstigen Grundflächen auf 0,8 festgesetzt, im vorliegenden B-Plan sind nur die Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für die festgesetzte Obergrenze von 0,6 relevant. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Vorgabe der Firstrichtungen auf den Fl.Nr. 70, 72 und 74 basiert auf der historisch überlieferten städtebaulichen Struktur in der Preysingstraße, in der die Gebäude abwechselnd trauf- und giebelständig zur Straße stehen. Auf Grund der Tiefe des genannten Grundstückes wurde der Bauraum so gewählt, dass eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen ermöglicht wird. Dies führt dazu, dass auf diesem Grundstück eine Bebauung in dritter Reihe möglich wird. Die erneute Auslegung erfolgte bewusst mit dem angepassten Plan, da dieser zur Rechtskraft gebracht werden soll. Eine grafische Darstellung der unterschiedlichen Planfassungen ist nicht erforderlich. Bei der Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen, die in der Tabelle unter Punkt 8 in der Begründung dargestellt sind, wurde bei den Grundflächen die Hauptgebäude (dauernder Aufenthalt für Menschen) herangezogen, so wie es auf Grund

im vorherigen Planentwurf vom März. Man scheint also jetzt von völlig anderen Zahlen auszugehen, als dies bisher der Fall war. Für die Öffentlichkeit wird ein Vergleich zwischen den beiden Planentwürfen deutlich erschwert. Änderungen werden nicht kenntlich gemacht. Der erste Planentwurf ist unmittelbar nach der Auslegungsfrist aus den Bekanntmachungen entfernt worden. Möglich ist ein Vergleich somit ausschließlich für Personen, welche den ersten Entwurf archiviert hatten. Keine Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes Der Bebauungsplan ist überflüssig, eine städteplanerische Notwendigkeit liegt nicht vor. Eine Bebauung der Grundstücke im Rahmen von § 34 BauGB wäre vollkommen ausreichend. Anstatt einer Förderung der Entwicklung bedeutet der Bebauungsplan eher einen Rückschritt. Eine maßvolle Nachverdichtung wird nicht erreicht, sondern eine solche wird vermieden. Im Gegenteil werden Festsetzungen getroffen, nach welchen etliche seit den 1960er Jahren erbauten Häuser unzulässig wären, da sie höher sind und eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und DG aufweisen. Der Planentwurf liegt nicht im öffentlichen Interesse, sondern dient zum einen dem Interesse des Eigentümers des Grundstückes 68/2 und zielt zusätzlich darauf ab, das von mir geplante Vorhaben zu verhindern. Dies scheint nicht nur ich so zu sehen, sondern auch weitere Grundstückseigentümer. In meiner Stellungnahme zum ersten Planentwurf hatte ich ausgeführt, dass mein Grundstück entwertet wird, um zu erreichen, Eigentümern von Nachbargrundstücken ein besseres Baurecht zu ermöglichen. Diese Stellungnahme erhalte ich ausdrücklich aufrecht. Nochmals dokumentiert sich diese Absicht mit dem Versuch, nun eine geschlossene Bebauung bis einschließlich des Grundstückes 68/2 festzulegen und zusätzlich mit den falschen Bestandszahlen, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke nach dem Bebauungsplan als nach § 34 BauGB zu suggerieren. Falsche Zahlen bei den Bestehenden Grundstücken Wie oben bereits ausgeführt, wurden die Bestandszahlen im Vergleich zum ersten Planentwurf geändert. Eine Tabelle über die Änderungen beim Bestand zwischen dem ersten und dem zweiten Planentwurf habe ich beigefügt. [Tabelle 1] In der Abwägung zur Stellungnahme wird ausgeführt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 ergäbe sich durch den Bebauungsplan eine größere Bebaubarkeit als nach § 34 BauGB. Diese Behauptung ist falsch.	der derzeitigen Rechtsgrundlage gem. § 34 BauGB üblich ist. Die Nebengebäude wurden dabei nicht berücksichtigt. In der aktuellen Fassung der Begründung ist eine weitere Spalte eingefügt, in der die Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude aufgelistet sind, so wie sie gem. § 19 BauNVO ermittelt werden. Die erneute Auslegung erfolgte bewusst mit dem angepassten Plan, da dieser zur Rechtskraft gebracht werden soll. Eine grafische Darstellung der unterschiedlichen Planfassungen ist nicht erforderlich Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ sollen die Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen ermöglicht werden. Dies wäre über § 34 BauGB nicht ohne Weiteres gewährleistet. Zudem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen künftig unterbunden werden. Die im 19.Jh. entstandene Bebauung entlang der Preysingstraße ist heute noch zu großen Teilen erhalten und ablesbar. Die künftige Bebauung wird den Bestand ergänzen und die Nutzung verdichten. Der sensible Umgang des nun vorgelegten Bebauungsplanes mit der vorhandenen Gebäudestruktur lässt eine übersichtliche und maßvolle Weiterentwicklung des Areals erwarten. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 70 nach heutigem Bauordnungs- und Planungsrecht nicht genehmigungsfähig wäre. Erst durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ergibt sich ein höheres Baurecht als gem. § 34 BauGB zulässig. Die vermutete Intention für die Bebauungsplanaufstellung, das Grundstück zu entwerten, Nachbarn hingegen ein umfassendes Baurecht zu verschaffen, trifft offensichtlich nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll die Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen geschaffen werden. Siehe Erklärung oben. Für das <u>Grundstück Fl.Nr. 70</u> gilt (vgl. Tabelle unter Punkt 8 der Begründung): a) Es wurde ein nach § 34 BauGB prägender Bestand von ca. 211 qm Grundfläche (GR) und ca. 569 qm Geschossfläche (GF) ermittelt (Aufenthaltsnutzungen ohne Nebengebäude). b) Bewertet man die überbauten Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (alle baulichen Anlagen), so ergibt sich im Bestand eine GR von ca. 531 qm. c) Nach § 34 BauGB könnte der Bezugsbaukörper ein Mal auf dem Grundstück abgebildet werden. Somit ergibt sich nach § 34 BauGB eine zulässige GR von ca. 375 qm und eine GF von ca. 1.012 qm (II+D; Faktor 2,7).
---	---

Die von mir geplante Bebauung hätte eine Überbauung von oberirdisch 590 qm und mit der Tiefgarage 1.117,84 qm. Wie sich die ermittelte bebaubare Fläche von 360,00 qm bei einer Anwendung von § 34 BauGB ergibt, wird in der Begründung nicht ausgeführt. Anscheinend hat man diese auf Grundlage der geänderten Bestandszahlen berechnet, die aber falsch sind. Dazu wird weiter ausgeführt, die verwirklichte Grundfläche der Gebäude auf dem Grundstück FLNr. 70 betrage derzeit 211 qm. Das ist ebenfalls falsch. Nach dem ersten Entwurf hatte die von mir derzeit bebaute Fläche 531,28 qm betragen. Bei heutigem Nachmessen hat sich ergeben, dass auf FINr. 70 eine Fläche von 525,54 qm und auf FINr. 73/2 eine Fläche von 60,6 qm (CarPort) aktuell bebaut ist. Dazu wird noch in der Begründung zum jetzigen Entwurf auf Seite 12 das Grundstück FINr. 70 auf Grundlage der jetzt plötzlich nur noch vorhandenen 211 qm eine Verbesserung der Bebaubarkeit behauptet. Liegt hier ein Schreibfehler oder eine bewusste Täuschung vor? Dass sich bei dem jetzt angegebenen niedrigeren Bestandszahlen eine geringere Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ergeben würde, ist jedenfalls offensichtlich. Die GRZ des Bestandes wurden wohlweislich im jetzigen Entwurf entfernt. Dazu sei nur angefügt, dass auch beim Nachbargrundstück 68/2 Gebäude im Vergleich zum ersten Plan verschwunden zu sein scheinen. Während im ersten Plan von einem Bestand von 457,12 qm ausgegangen wurde, sind es nun plötzlich nur noch 323,57 qm. Bei einer Länge von maximal 30 m bis zur Grünfläche und einer Breite von 12 m kann ich nach dem Planentwurf maximal 360 qm bebauen, also rund ein Drittel weniger, als jetzt bebaut ist. Wegen der Abstandsflächen ist der Bau von 2 Häusern nicht möglich, ein Querbau ist wegen der vorgeschriebenen Firstrichtung nicht möglich. Dazu kommt noch, dass für das Grundstück 73/2	d) Der Bebauungsplan lässt die Verwirklichung einer zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 472 qm zu. Daraus folgt eine zulässige GF von bis zu 1.416 qm (drei Vollgeschosse; Faktor 3). Das nach dem Bebauungsplan mögliche Baurecht liegt somit über dem nach § 34 BauGB zulässigen Baurecht. Festzuhalten ist zudem, dass die bestehende Bebauung in Maß und Lage nach § 34 BauGB und bei Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen nicht genehmigungsfähig wäre. Die vom Einwender geplante Bebauung ist gem. § 34 BauGB auf Grund ihrer Ausmaße nicht genehmigungsfähig. Die geplante Baukörperbreite mit 14,49 m ist um 1,99 m bzw. 16 % über der zulässigen Breite von 12,5 m, die Baukörperhöhe mit 9,01 m ist um 1,51 m bzw. 20 % höher als die zulässige Wandhöhe und die Grundfläche mit 590 m² ist um 215 m² bzw. 57 % größer als die zulässige Grundfläche von 375 m². Diese Überschreitungen sind nicht unwesentlich. Im Übrigen ist das angegebene Maß für die Tiefgarage nur durch Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 71 und 73/2 möglich. Gem. B-Plan wäre unter Einbeziehung dieser Grundstücke eine Tiefgarage in einer Größe von ca. 1.052 m² möglich. Als rahmensetzender Bezugsbaukörper für das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde das Gebäude Preysingstraße 51 auf Fl.Nr. 77/18 ermittelt (Bezugsbaukörper). Dieser Baukörper hat eine Wandhöhe von 7,5 m, eine Breite von 12,5 m, eine Länge von 30 m und eine III-Geschoßigkeit, wobei das dritte Geschoß ein Dachgeschoß mit ca. 45° Dachneigung ist. Er weist folglich eine Grundfläche von 375 qm und eine Geschoßfläche von rund 1.012 qm auf (wenn man das Dachgeschoß mit rund 70% nutzbarer Geschoßfläche ansetzt). Statt der ursprünglich angenommenen 360 qm GR sind also richtigerweise 375 qm GR für das nach § 34 BauGB zulässige anzusetzen. Die verwirklichte Grundfläche der nach § 34 Abs. 1 BauGB prägenden Hauptgebäude (ohne Nebengebäude) auf Grundlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 beträgt 211 qm (Tabelle unter Punkt 8 der Begründung, Spalte 3). Die ermittelte Grundflächen aller bestehenden Haupt- und Nebengebäude im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für das Grundstück Fl. Nr. 70 ca. 531 m² (Spalte 4). Wie oben aufgezeigt, beträgt die zulässige GR nach § 34 BauGB ca. 375 qm. Die nach dem Bebauungsplan realisierbare GR im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt auf Fl.Nr. 70 ca. 472 qm (Tabelle unter Punkt 8 der Begründung, Spalte 6). Sie liegt damit fast 100 qm <u>über</u> dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß. In einem Testentwurf wurde unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans ein L-förmiger Baukörper sowie Garagen und Nebengebäude entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO auf diesem Grundstück geplant (472 m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und 107 m² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Die unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO für eine oberirdische Bebauung insgesamt erreichte Grundfläche beträgt ca. 579 m². Durch die Einbeziehung der Fl.Nrn. 71 und 73/2 in das Baugrundstück
--	---

eine Grundfläche von 122,75 qm als bebaubar angegeben werden. Gleichzeitig liegt aber etwa das halbe Grundstück im beabsichtigten Grüngürtel, so dass eine Bebaubarkeit auch aufgrund der Abstandsflächen allenfalls in Höhe von ca. 30 qm möglich sein dürfte.	können sich die angegebenen Werte ggf. erhöhen. Zur Tiefgarage siehe oben. Eine Längenbegrenzung der Neubauten ist im Bebauungsplan nicht festgelegt. Entscheidend für eine Neubebauung sind die maximalen Gebäudebreiten von 12 m und die maximale GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit der Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Ein Querbau ist im rückwärtigen Bereich des Grundstückes möglich, die festgesetzt Firstrichtung ist nur im gekennzeichneten Teil des Grundstückes bindend (Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung, Festsetzung C2.3). Eine Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 73/2 und 71 mit einem eigenständigen Baukörper, der zum ständigen Aufenthalt von Menschen dient, dürfte auf Grund des Abstandsflächenrechts kaum realisierbar sein. Es würde sich anbieten, die Grundstücke mit der Fl.Nr. 70 zu einem Baugrundstück zu vereinen.
Nach wie vor wird der Rahmenplan, der sich derzeit im Entwurf befindet als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf mein Schreiben vom 15.04.2024. Plangebiet - Vorgaben im Bebauungsplan hinsichtlich der Gebäudemasse Meine Einwendungen bezüglich der Zusammenfassung von Jäger- und Preysingstraße erhalte ich ausdrücklich aufrecht. Der behauptete Unterschied in den Bauweisen existiert nicht. Für sämtliche Gebäude in der Jägerstraße und der Preysingstraße werden die gleiche GRZ, die gleiche Wandhöhe und die gleiche Dachform vorgeschrieben. Insbesondere unter Berücksichtigung der Stellplatzverordnung, nach welcher in den Tiefgaragen die Stellplätze von in Deutschland einmaligen 2,6 m haben müssen, ist die GRZ von 0,6 bzw. 0,8 zu niedrig und entwertet mein Grundstück ebenfalls. Bereits im Plangebiet vorhandene Gebäude haben eine höhere GRZ als angegeben. Die Feststellungen in der Tabelle sind größtenteils falsch. Dazu bleibt unberücksichtigt, dass die derzeit im Plangebiet bestehenden Häuser mit Ausnahme der Preysingstr. 36 u. 36a über keine Tiefgarage verfügen. Bei Neubauten ab 5 Wohnungen wird jedoch eine Tiefgarage notwendig, durch welche sich die GRZ erhöht. Es ist somit nicht richtig, die GRZ des Bestandes mit der möglichen GRZ von Neubauten zu vergleichen und zu behaupten, durch den Bebauungsplan werde eine bessere Bebaubarkeit erreicht. Die maximal festgesetzte Gebäudebreite von 12 m ist rein willkürlich, es sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, nach welchen die neu zu errichtenden Gebäude lediglich diese Breite haben dürfen. Eine Relation zur Grundstücksbreite besteht ebenfalls nicht. Im Übrigen hat der gegenüberliegende Bau eine Breite von ca. 48 m. Auch die willkürlich festgesetzte Gebäudebreite von 12 m, die im Übrigen nicht der bestehenden Bebauung im Plangebiet entspricht, führt zu einer Bauweise, welche unwirtschaftlich ist. Behindertengerechte Wohnungen werden unmöglich. Das von mir geplante Haus hätte eine Breite von 14,49 m, bei welcher sämtliche Abstandsflächen eingehalten werden.	Der Rahmenplan ist zwar noch nicht vom Marktgemeinderat beschlossen, die Erkenntnisse daraus werden aber gleichwohl für die vorliegende Bauleitplanung nutzbar gemacht. Die unterschiedlichen Bauweisen sind in situ eindeutig ablesbar. Die festgesetzten GRZ-Werte ermöglichen im Plangebiet eine maßvolle Nachverdichtung, eine Entwertung der Grundstücke findet somit nicht statt. Die GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist auf 0,6 festgesetzt. Diese kann für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, zu denen auch Tiefgaragen zählen, bis zu einer GFZ von 0,8 überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudebreite rührt aus der historisch überlieferten Bauform und ist im gesamten Plangebiet die vorherrschende Gebäudebreite. Mit ihr lassen sich ökonomisch sehr gut funktionierende Gebäude umsetzen. Soweit im Bereich der festgesetzten geschlossenen Bauweise etwas bereitere Grundstücke bestehen, ergibt sich die Gebäudebreite abweichend davon aus der Grundstücksbreite. Dies wird im Planentwurf klargestellt. Der gegenüberliegende Bau hat eine Breite von 11,7 m und eine Länge von 48,5 m. Eine Längenbegrenzung der Baukörper ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Erläuterung siehe oben.

Die nun vorgegebenen 12 m hindern mich an einer wirtschaftlichen Bebauung meines Grundstückes, zumal durch den Grünstreifen auch kein Ausgleich über eine weitere Bebauung in die Tiefe erfolgen kann. Es sind zwar nun 3 Vollgeschosse möglich, allerdings sind Satteldächer mit einer Neigung von 40-48 Grad vorgeschrieben. Damit muss also das II. OG ein Dachgeschoss sein. Damit ist faktisch keine Verbesserung zum vorherigen Bebauungsplan enthalten. Sinnvoll im Rahmen einer Nachverdichtung wäre eine Vorgabe von EG+II+DG. Ergänzend ist noch vorzutragen, dass im Antrag auf Vorbescheid für mein Bauvorhaben entgegen den Behauptungen in der Stellungnahme des Marktes Wolnzach die GRZ mit 0,85 angegeben war. Gleichzeitig war dem Antrag eine Tabelle über die GRZ der umliegenden Gebäude beigelegt. Eine Gegenüberstellung Flächen mit GRZ mit Unterschied zwischen 1. und 2. Planentwurf ist als Tabelle II beigelegt. Übergang von geschlossener zu offener Bauweise Nunmehr wurde die Baulinie auf der südlichen Seite des Grundstückes 68/2 aufgehoben und stattdessen für das Grundstück zu beiden Seiten eine geschlossene Bebauung geplant. Dies wird damit begründet, dass angeblich ab der Jägerstr. in südl. Richtung eine geschlossene Bebauung besteht. Das ist unzutreffend. Die geschlossene Bauweise besteht lediglich zwischen den ersten beiden Häusern ab der Jägerstr. Bei der in südlicher Richtung weiter bestehenden Bebauung besteht kein Ausbau Wand an Wand. Bei der Fl.Nr. 68/3 handelt es sich um eine gemeinsame Einfahrt für die beiden Nachbargrundstücke. Derzeit wird dieses Grundstück als zusätzlicher Verkaufsraum von der Firma Blumen genutzt. Eine geschlossene Bauweise, so wie sie der Gesetzgeber vorsieht, wird aber nur dann verwirklicht, wenn zwischen den Grundstücken Wand an Wand gebaut wird. Bei einer Häusergruppe, und eine solche wird von nördlicher Seite her behauptet, ist bei letzten Haus der Gruppe der Grenzabstand einzuhalten. Faktisch wird aber hier die geschlossene Bauweise lediglich für ein Grundstück, nämlich das Grundstück 68/2 vorgeschrieben. Der Übergang müsste sich also auch, falls tatsächlich eine geschlossene Bebauung vorhanden sein sollte, so gestalten, dass auf dem Grundstück 68/2 zur nördlichen Seite hin kein Grenzabstand einzuhalten ist, während in südliche Richtung der Grenzabstand einzuhalten ist. Alternativ müsste auch auf meinem Grundstück Wand an Wand gebaut werden, d.h. der Grenzabstand zum Grundstück 68/2 entfallen. Den Einwand, dass die derzeit bestehende kleine Gasse ausschließlich zu meinen Lasten verbreitert werden soll, erhalte ich ausdrücklich aufrecht. Es trifft zwar zu, dass derzeit eine grenzständige Bebauung auf dem Grundstück besteht, falsch ist jedoch die Behauptung, es träten durch den Bebauungsplan keine Veränderungen ein. Auf dem Grundstück 68/2 befindet sich derzeit im vorderen Bereich ein Haus EG+I+DG, künftig soll dort nach dem Bebauungsplan ein Haus mit 3 Vollgeschossen entstehen. Im Anschluss an das Haus im vorderen Bereich befindet sich ein eingeschossiger Bau, nämlich die frühere Backstube. Auch dort soll künftig eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich werden.	Bei einer zulässigen Wandhöhe von 8,50 m lässt sich das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ohne wesentliche Einschränkungen ausführen. Im Rahmen von § 34 BauGB ist auf die Maße abzustellen, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, zu Grunde zu legen sind. Demgegenüber werden Maßfaktoren wie GRZ und GFZ maßgeblich von der jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt, sind also Gesichtspunkte, denen im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ablesbar sind und daher allenfalls nachrangige Bedeutung zukommen kann. Das Plangebiet wird auf Grund seiner unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale (Bauweise, Gebäudeausrichtung) in fünf Bereiche gegliedert. Westlich der Preysingstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert, wobei im nördlichen und mittleren Bauraum eine offene Bauweise, im südlichen Bauraum eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Östlich der Preysingstraße wird der nördliche Bereich als ein zusammenhängender Bauraum mit geschlossener Bauweise festgesetzt, der südliche Bereich als zusammenhängender Bauraum mit offener Bauweise. Auf Grund einer gemeinsamen, notwendigen Zufahrt zu den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Fl.Nr. 68 und 68/2 ist das Grundstück 68/3 nicht überbaut. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist gewährleistet, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/2 an die nördliche Grenze gebaut werden muss. Die derzeitige Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 weist einen Grenzabstand zum nördlichen Grundstück zwischen 0,7 m und 2,8 m auf. Eine geschlossene Bauweise liegt deshalb nicht vor. Die grenzständige Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/2 existiert bereits. Durch den Bebauungsplan treten keine Veränderungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/2 ein, was zu einer Verschlechterung für das Grundstück Fl.Nr. 70 führen würde. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO steht die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zudem unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Eine grenzständige Bebauung mit drei Geschossen wäre auch schon derzeit gem. § 34 BauGB möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird allerdings gewährleistet, dass die Wandhöhe eines Neubaus auf 8,5 m beschränkt wird. Eine Befensterung dieser Außenwand ist nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich.
---	--

Dadurch wird meinem Grundstück auf der nördlichen Seite das Licht genommen. Ferner werden durch die Bebauung die Wohnräume und besonders die Gärten und Balkone zur nördlichen Seite hin unattraktiv, da man auf eine 15,5 m hohe Wand blickt. Sollten dort noch Fenster angebracht werden, wird die Privatsphäre der Wohnungsnutzer beeinträchtigt. Grüngürtel Aus dem Planentwurf geht nicht deutlich hervor, inwieweit eine Bebauung des Grüngürtels möglich sein soll. Nach B 6.6 soll eine Fläche von 70 % für die Bepflanzung mit Rasen etc. vorgesehen werden. Wie die restlichen 30 % genutzt werden können, geht aus dem Plan nicht hervor. Der angebliche Grüngürtel besteht derzeit hauptsächlich aus den Gärten der an der Jägerstr. gelegenen Anwesen. Die Grünfläche auf meinem Grundstück besteht aus dem Garten zu dem Haus Preysingstr. 41 sowie einem schmalen Streifen. Dieser beträgt derzeit ca. 0,5 m. Ein Grüngürtel ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sind 3 Bäume Ecke Ziegelstr. — Jägerstr. eingezeichnet. Ein Baum ist am südlichen Anfang der Jägerstr. vorgesehen. Im Bereich der FlNr. 74.75.76 ist ein Baum eingezeichnet, der allerdings seit Jahren nicht mehr vorhanden ist. Die Begründung und der Planentwurf weichen von einander ab und sind im Planentwurf unklar. Nach der Begründung muss pro 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden. Nach dem Planentwurf soll ein Laubbaum je angefangener 400 qm pro Grundstück erforderlich sein. Unklar ist dabei allerdings, ob mit „Grundstück“ die einzelnen FlNr. gemeint sind, oder bei zusammenhängenden Flurstücken, welche in der Hand eines Eigentümers sind, um ein Grundstück handeln soll. Bei mir würde es im ersteren Fall bedeuten, dass ich 5 mindestens mittelgroße Laubbäume zu pflanzen hätte, davon 3 auf FlNr. 70 und je einen Baum auf den FlNrn. 71 und 73/2. Solarenergie auf dem Dach wäre somit wegen der Beschattung nicht zu realisieren. Übrigens würde sich ergeben, dass im Plangebiet überschlägig an die 100 mittelgroße oder große Laubbäume zu pflanzen wären. Auch bei der jetzigen Planung bleibt es dabei, dass mein Grundstück durch den Grüngürtel und die vorgeschriebene Bepflanzung mit großen bzw. mittelgroßen Bäumen massiv entwertet wird. Der Grüngürtel wurde, zumindest was mein Grundstück betrifft, noch zusätzlich verbreitert. Die angebliche Unterbaubarkeit des Grüngürtels ist unrealistisch. Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer Baum zu pflanzen. Dieser muss, falls er über sich über einer TG befindet, eine 9 qm große Überdeckung von 1 m haben bei den großen Bäumen wäre eine Überdeckung in Höhe von 1,20 m bei einer Fläche von 10 qm zu gewährleisten. Zusätzlich zum Gewicht der Erde käme noch das Gewicht des Baumes, wobei noch die Windlast und die Schneelast zu berücksichtigen wären. Für eine genaue Berechnung der erforderlichen Stärke der Decke und der dadurch erforderlichen Tiefe der Garage müsste ein Statiker beauftragt werden. Nach meiner Schätzung würde sich für eine Tiefgarage unterhalb der mit Bäumen bepflanzten Grünfläche folgendes ergeben: Von oben her wäre 1,20 als Erdreich vorgeschrieben, anschließend Drainage, Feuchtigkeitssperre,	Wie in der Begründung dargestellt, sind innerhalb des Gartenkorridors überbaute Flächen in untergeordneter Weise möglich, also bis zu einem Flächenanteil von 30 % (100 % - 70 %). Zulässig sind wie beschrieben Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuschen, Sandkästen und befestigte Sitzplätze sowie eine fußläufige Erschließung. Der Flächennutzungsplan hat eine vorbereitende Funktion und keine Rechtsnormqualität. Er stellt die Grundzüge des Bodennutzungskonzepts für das gesamte Gemeindegebiet dar. Die hier enthaltenen „Darstellungen“ sind grobmaschig und mit genaueren Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans auszufüllen. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolnzach ist für alle Bauflächen das Ziel formuliert, einen möglichst hohen Anteil an begrünten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich zu erhalten, ebenso wie Gehölze zu erhalten und wiederherzustellen. Dieses Ziel wird im Bebauungsplan umgesetzt. Die Festsetzung, dass pro angefangene 400 m² ein Baum zu pflanzen ist, ist deckungsgleich für die Begründung gültig. Die Bezugsfläche ist dabei das jeweilige Flurstück. Auf den gegenständlichen Grundstücken des Einwenders mit einer Gesamtgröße von 1.316 m² ist die Pflanzung von 5 (mindestens) mittelgroßen Bäumen oder Obstbäumen (als Hochstamm) mit einer maßvollen Bebauung planerisch und gestalterisch gut vereinbar. Auch die Nutzung von Solarenergie ist entgegen der Behauptung des Einwenders bei kluger Positionierung und Baumartenwahl (z.B. Obstbäume im Süden, sonstige Laubbäume innerhalb des Gartenkorridors im Osten) kompatibel. Der Bebauungsplan räumt grundsätzlich die Möglichkeit ein, bei entsprechender Überdeckung die Gartenkorridore auch zu unterbauen. Dies kommt voraussichtlich vor allem bei großen Flurstücken mit ausreichender Tiefe oder im Fall von Zusammenlegungen mehrerer kleinerer Flurstücke zum Tragen. Das festgesetzte Mindestmaß der Überdeckung im Falle von Baumpflanzungen ist ein in sehr vielen bayerischen Kommunen üblicher und seit Jahren bei Bauvorhaben bewährter und realisierter Standard. Eine Reduzierung dieser Anforderungen würde bedeuten, dass die Pflanzungen sommerliche Trockenheit nicht überstehen könnten. Grundsätzlich wird empfohlen, prioritär Bäume auf nicht unterbaute Bereiche zu pflanzen, da sie dann eine deutlich bessere Entwicklungsprognose haben.
---	--

Wärmedämmung und Betondecke mit Unterzügen so dass man auf ca. 2 m für die Decke käme. Erforderlich ist eine Raumhöhe von ca. 2,30 m von unten her wird noch ca. 1 m für die Befestigung des Bodens benötigt. Daraus ergibt sich also, dass für die Tiefgarage ein Aushub von 5,30 m notwendig wäre. Dazu müssten voraussichtlich die umliegenden Gebäude [REDACTED] gesichert werden. Der erforderliche Aushub mit Sicherung der Gebäude würde mindestens 200.000 € zusätzliche Kosten im Vergleich zu eine Tiefgaragenbau ohne die vorgeschriebenen Bepflanzungen verursachen. Bei einer Abfahrt von ca. 12,6 m auf 4,30 m käme man auf ein Gefälle von ca. 34 %. Hinsichtlich der an der Preysingstr. auf öffentlichem Grund zu pflanzenden Bäume frage ich mich, wer die dabei entstehenden Kosten tragen soll. Als Eigentümer eines anliegenden Grundstückes verwehre ich mich ausdrücklich dagegen, an Kosten beteiligt zu werden. Einfriedungen Beim bisherigen Planentwurf war eine Einfriedung von 1,60 m zulässig. Jetzt soll die Höhe nur noch 1,20 m zulässig sein und dazu ein Abstand von 10 cm zum Boden eingehalten werden. Durch die geringere Höhe wird das Grundstück für jeden von außen einsehbar. Die Privatsphäre der Bewohner wird dadurch gestört. Durch den Bodenabstand wird hauptsächlich erreicht werden, dass Unrat von der Straße besser in das Grundstück geweht werden kann. Igel gibt es zwar am Ortsrand von Wolnzach, in der Preysingstr. Jedoch ebenso wenig, wie sonstige Kriechtiere. Ausweisung als MU - urbanes Gebiet. Seit 1925 wird auf meinem Grundstück ein Elektroinstallationsbetrieb ausgeübt. Nach der Festlegung als Urbanes Gebiet ist fraglich, ob dieses mit Werkstatt so weiterbetrieben werden kann. Daher befürchte ich durch den Bebauungsplan auch einen Eingriff in meinen bestehenden und ausgeübten Gewerbebetrieb. Die dem Grundstückseigentümer [REDACTED] erteilte Ausnahmegenehmigung müsste somit auf mich und auch auf die anderen bestehenden Gewerbebetriebe erweitert werden. Alternativ wäre das Gebiet als Kerngebiet auszuweisen.	Einfriedungen Die Höhe der Einfriedungen wurde auf 1,20 m begrenzt, da diese Höhe ortstypisch ist und Blickbeziehungen vom Straßenraum in die Vorzonen möglich bleiben. Höhere Einfriedungen wirken stark abriegelnd und sind hier städtebaulich nicht anzustreben. Als wenig einsehbare private Freiräume fungieren insbesondere die ausgewiesenen rückwärtigen und vom Straßenverkehr abgewandten Gartenkorridore. Sie erhöhen die Wohnqualität beachtlich, wenn sie attraktive, mit Bäume überstandene Grünflächen sind, und sie können damit den Wert der Grundstücke erheblich beeinflussen. Der Elektroinstallationsbetrieb ist auch im festgesetzten Urbanen Gebiet ohne Weiteres zulässig.
--	---

A 04

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:		Stellungnahme vom 15.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	In der o. g. Angelegenheit werden im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes "Preysingstraße Süd, Nr. 153" folgende Bedenken und Anregungen und Einwendungen für unseren Mandanten [REDACTED] geltend gemacht: Es wird auf Art. 14 III BayVwVfG wird hingewiesen und die Nichteinhaltung gerügt. Dieser ist zu beachten. Vollmacht liegt bereits vor. Im Übrigen: 1. Es wird ausdrücklich noch einmal Bezug genommen auf die Stellungnahme von hier vom 15. 04. 2024, die nach wie vor aufrechterhalten bleibt. 2.	Die in der Abwägung vom 06.06.2024 gemachten Vorschläge behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Unbestimmtheit von Festsetzungen ist dargelegt. Das Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit einzuhalten ist ureigenste Aufgabe der Gemeinde. 3. Dass die Grundstücke des Mandanten eine "Baurechtsmehrung erhalten" würden ist nicht nachvollziehbar. 4. Eine Erforderlichkeit nach § I III BauGB ist nach wie vor nicht dargelegt, schon gar nicht hinsichtlich einer Einbeziehung der Grundstücke des Mandanten, die nicht an die Preysingstraße anliegen. 5. Der Bebauungsplan in dieser Form ist rechtswidrig und nichtig.	Für die Grundstücke mit den Fl.Nr. 77 und 77/18 im Plangebiet ergibt die Tabelle unter Ziff. 8 der Begründung: Spalte 3 (GR der „Haupt-Anlagen“ im Bestand): – Fl.Nr. 77: 320 qm – Fl.Nr. 77/18: 650 qm Spalte 4 (GR aller baulichen Anlagen im Bestand): – Fl.Nr. 77: 1.477 qm – Fl.Nr. 77/18: 649 qm Spalte 5 (GR nach § 34 BauGB aufgrund Referenzbebauung, sofern nicht von einem Außenbereich im Innenbereich auszu- gehen ist): – Fl.Nr. 77: 2.258 qm (= ca. 6 x Referenzgebäude) – Fl.Nr. 77/18: 649 qm (= ca. 1,7 x Referenzgebäude) Spalte 6 (zulässige GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO): – Fl.Nr. 77: 1.863 qm (= -395 qm ggü. Spalte 5) – Fl.Nr. 77/18: 657 qm (= +8 qm ggü. Spalte 5) Spalte 7 (zulässige GR nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 2 und 3 BauN-VO): – Fl.Nr. 77: 4.804 qm (= +2.546 qm ggü. Spalte 5) – Fl.Nr. 77/18: 1.023 qm (= +374 qm ggü. Spalte 5) Im Ergebnis bedeutet der Bebauungsplan für Fl.Nr. 77 ein gegenüber der angenommenen Referenzbebauung um ca. 395 qm vermindertes (ca. -18%) Baurecht nach § 19 Abs. 2 BauNVO und eine um 2.546 qm erhöhte Nutzungsmöglichkeit, rechnet man die Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hinzu. Für Fl.Nr. 77/18 ergibt sich ein gegenüber der angenommenen Referenzbebauung um ca. 8 qm erhöhtes (+ 2%) Baurecht nach § 19 Abs. 2 BauNVO und eine um 374 qm erhöhte Nutzungsmöglichkeit, rechnet man die Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hinzu. Das vorhandene (ausgeübte) Baurecht nach den Spalte 3 und 4 wird durch den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans in allen Fällen erhöht. In der Gesamtschau kommt es weder für das Grundstück Fl.Nr. 77 noch für Fl.Nr. 77/18 zu einer Einschränkung vorhandener Baurechte. Das vorhandene (ausgeübte) Baurecht nach den Spalte 3 und 4 wird durch den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans in allen Fällen erhöht. Der Bebauungsplan führt jedenfalls nicht zu der behaupteten erheblichen Minderung von Baurechten.
--	--

B) Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

B 01

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband		Stellungnahme vom 13.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Gegen das o.g. Projekt bestehen keine Einwände aus Sicht der Landwirtschaft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 02

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 10.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände gegen das bezeichnete BPL-Verfahren	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 03

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Schweitenkirchen		Stellungnahme vom 10.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Wir erheben keine Einwände gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 04

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 18.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung: 1. Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu beachten (vgl. § 5 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf) sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen (gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf). Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Erläuterung: Die Abwägung der Marktgemeinde vom 06.06.2024 zur Baukultur wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung der Festsetzungen einiger Materialien (wie z. B. Satteldach mit Dachziegeln in Rot- bzw. Rotbrauntönen) wird begrüßt. Auch die Aufnahme der Anregung zur maximalen Einfriedungshöhe von 1,20 m sowie die Ergänzung der Bodenfreiheit wird begrüßt. Bezüglich der Herausnahme geschlossener Einfriedungen und der Vorpflanzung wird die Anregung aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 20.04.2023 wird diesbezüglich verwiesen. 2. Die Rechtssicherheit der Bebauungsplanung setzt klare Regelungen voraus, die z. T. noch nicht	Auf den Ausschluss geschlossener Einfriedungen (wie blickdichte Holzzäune, Mauern) oder weitere Festsetzungen zu Einfriedungen oder Bepflanzungen zwischen den Grundstücken wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit als untergeordnet eingestuft wird.

gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, BauNVO, etc.). Erläuterung: Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktge- meinde vom 06.06.2024 zur Rechtssicherheit zur Kenntnis. Die Korrektur der Festsetzung zur Grund- flächenzahl, die Änderung einiger Festsetzungen sowie die Hereinnahme des Hinweises zu den DIN- Normen und zu den sonstigen Richtlinien wird be- grüßt. Bezüglich der Anpassung der Verfahrensvermerke wird die Anregung aufrechterhalten. Auch in Bezug auf die Entwicklung der Art der baulichen Nutzung (Darstellung eines Mischgebietes (MI) im Flächen- nutzungsplan) in ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO wird die Stellungnahme aufrechterhal- ten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 20.04.2023 wird verwiesen. Redaktionelle Anregungen: Begründung Unter Kapitel 3.1 Planungskonzept im letzten Ab- satz auf Seite 9 müsste es wohl „... schafft eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität“ heißen. ' In Kapitel 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung müsste es in Absatz 2 wohl „ist über einzelne Baufenster“ heißen. Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemein- derat. Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ des Markt Wolnzach. Hinweis an die Gemeinde: Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Gebietscharakters durch einen Juristen zu prüfen wäre, da die Wohnnutzungen im MU aufgrund der Änderung höhere Immissionen tolerieren müssen als im vorherigen MI. Naturschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Ein- wendungen gegen das Vorhaben. Kommunale Angelegenheiten Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes in der Fas- sung vom 06.06.2024 werden aufgrund der Abwägung der Stellungnahmen vom 06.06.2024 (gem. Entwurf dieses Bebauungsplanes zum Stand vom 07.03.2024) keine Bedenken bzw. aus von uns vertretenen Belangen keine Einwände vorgebracht. Untere Denkmalschutzbehörde Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbe- hörde vom 03.04.2024 gilt unverändert. Kreiseigener Tiefbau Von Seiten des Sg. 12 Kreiseigener Tiefbau wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreis- straßen betroffen sind. Abfallwirtschaft Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.03.2024. Natur, Klima, Energie	Die Thematik wird bei der Stellungnahme des Immissionsschut- zes abgehandelt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit er- forderlich, eingearbeitet. Sie bedürfen keiner Behandlung im Marktgemeinderat. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Aus Sicht der Fachstelle Energie und Klimaschutz bestehen nach Prüfung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 153 "Preysingstraße Süd" keine Einwände. Anmerkungen: Es kann nachdrücklich empfohlen werden, dass die in 5.1 der Begründung genannten Maßnahmen berücksichtigt und eingebracht werden. Vorbildlich ist die geplante Baumbepflanzung. Dabei sollte unbedingt auf die Liste der stadt- und klimaverträglichen Baumarten zurückgegriffen werden. Auch die Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer sowie die geplanten Bäume innerhalb der Belagsflächen und Tiefgaragen sind positiv zu bewerten. Diese Strukturen tragen erheblich zu einem verbesserten Mikroklima, einer verbesserten Versickerung von Niederschlagswasser und zur Staub- und CO₂uBindung bei. Kreisheimatpfleger Von meiner Seite aus ist keine weitere Stellungnahme erforderlich. Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht Im Planbereich des Bebauungsplan Nr. 153 "Preysingstraße Süd", Markt Wolnzach, sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Es haben sich keine Änderungen in bodenschutzrechtl. Belangen zu unserer Stellungnahme vom 09.04.2024 ergeben. Brandschutz Eine Stellungnahme zum Bebauungsplan ist seitens der Brandschutzdienststelle bereits am 28.03.2024 erstellt worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargestellt, umfasst die vorgeschlagene Artenliste neben heimischen, weitgehend stadtklimaverträglichen Arten weitere Baumarten, die zwar aus anderen Wuchregionen kommen, aber mit den anzunehmenden klimatischen Herausforderungen besonders gut zurechtkommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

B 05

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Markt Au		Stellungnahme vom 12.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
	Es werden keine Einwände vorgebracht, da die Belange des Marktes Au durch die Planungen nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 06

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 13.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 07

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 10.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Ergebnisse der letzten Stellungnahme Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	vom 13.03.2024 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung für das Gebiet an der südlichen Preysingstraße grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Neue Planunterlagen vom 06.06.2024 Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst. Ergebnis Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	
--	--	--

B 08

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 11.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen keine Einwände gegen das unter dem Betreff angegebene Vorhaben, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 09

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 17.06.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen den Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ im Verfahren nach 5 4a Abs 3 i. V. m. 5 3 Abs. 2 BauGB, keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 10

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH		Stellungnahme vom 18.06.2024
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 Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 11

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	Stellungnahme vom 24.06.2024
--	---------------------------------

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die Aussagen in unserer letzten Stellungnahme (Az. 3-4622-PAF-5749/2024) bzgl. Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten haben nach wie vor Bestand. Darüber hinaus möchten wir als Träger öffentlicher Belange auf Folgendes hinweisen: Abwasserbeseitigung Unsere Stellungnahme vom 16.04.2024, Az.: 3-4622-PAF-5749/2024, ist weiterhin gültig. Bisher wurde noch kein Entwässerungskonzept vorgelegt. Ein Entwässerungskonzept ist weiterhin noch bei uns vorzulegen. In Wolnzach ist bekannt, dass anfallendes Niederschlagswasser aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse i.d.R. nicht versickert werden kann. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.	Für den westlich an das Plangebiet anschließenden Bereich wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ ein Bodengutachten sowie ein Entwässerungskonzept aktuell erstellt. Dem geotechnischen Bericht der Ingeotech, Schrobenhausen vom 07.05.2024 kann entnommen werden, dass im Bereich der Preysingstraße eine Versickerung des Niederschlagswassers in den sandigen Fließerden denkbar ist und dazu flache Rigolen empfohlen werden. Dies gilt grundsätzlich auch für das gegenständliche Plangebiet. Zudem sollte Regenwasser zu Bewässerungszwecken genutzt werden (siehe Punkt 5.1 der Begründung). Weiters soll nach Möglichkeit durch Begrünungen von Flachdächern und Speicherung von anfallendem Regenwasser zur Versorgung der Bepflanzung und/ oder zur Steigerung der Verdunstungsleistung das anfallende Regenwasser gepuffert, zurückgehalten oder durch Verdunstung der Atmosphäre wieder zurückgegeben werden (siehe Punkt 5.2 der Begründung). Weitere technische Lösungen sind denkbar. Sollten dennoch bei einzelnen Bauvorhaben eine Versickerung über flache Rigolen auf Grund der anzutreffenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten. Unabhängig davon wird dem Wunsch des WWA entsprochen und ein Entwässerungskonzept erstellt.

