

Expo Immo GmbH & Co. KG

**Entwässerungsplanung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Zwischen Preysingstraße und
Auenstraße“ in Wolnzach**

Entwässerungskonzept vom 07.03.2024

Antragsteller: **Fabian Röhrich**
Preysingstraße 42a
85283 Wolnzach
Tel.: 08442 / 2539

Landkreis: **Landkreis Pfaffenhofen/Ilm**

Entwurfsverfasser: **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0

INHALTSVERZEICHNIS

1	Kurzerläuterung		
2	Lagepläne		
2.1	GP LP 01	Lageplan Entwässerungskonzept	M = 1 : 250
3	Schnitte		
3.1	GP LS 01	Längsschnitte Entwässerungskonzept	M = 1 : 500/50
4	Bericht Baugrunduntersuchung		

KURZERLÄUTERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Antragsteller des Vorhabens	1
2	Zweck des Vorhabens	1
3	Bestehende Verhältnisse	1
3.1	Allgemeines	1
3.2	Baugrundverhältnisse	1
3.3	Grundwasserverhältnisse	2
3.4	Bestehende Abwasseranlagen	2
3.5	Gewässerverhältnisse	2
4	Art und Umfang des Vorhabens.....	3
4.1	Allgemein	3
4.2	Schmutzwasserbeseitigung	3
4.3	Regenwasserbeseitigung	4
4.4	Quellwasserableitung	4
5	Nächste Schritte	5

QUELLENVERZEICHNIS

Vorläufiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ von eap Architekten . Stadtplaner, München in der Fassung vom 20.02.2024

Vorabzug der Vorhabenplanung Freiflächen „Neubau eines Wohnpflegeheims (2.BA) und Wohn- und Geschäftshäuser (1.BA)“ von Dobler Gartendesign, Attenkirchen in der Fassung vom 19.02.2024

Baugrunduntersuchung „Wolnzach BV Röhrich“ GA.-NR. 11 1320 vom Büro für Ingenieurgeologie – Dr. R. Stadler, Petershausen in der Fassung vom 03.06.2011

Hochwassergefahrenkarte Wolnzach, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg in der Fassung vom 22.12.2019

Höhenaufmaß Flur-Nr.: 1051, 1052, 1052/2 Gmkg.: Wolnzach von Tretter Vermessung, Pfaffenhofen in der Fassung vom 20.02.2024

Entwässerungssatzung für die Entwässerungseinrichtungen des Marktes Wolnzach in der Fassung vom 17.06.2011

DWA-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser in der Fassung vom August 2007

1 Antragsteller des Vorhabens

Antragsteller des Vorhabens ist Herr Fabian Röhrich, Preysingstraße 42a, 85283 Wolnzach.

2 Zweck des Vorhabens

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ ist es erforderlich ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

3 Bestehende Verhältnisse

3.1 Allgemeines

Der Umgriff des Vorhabens befindet sich ca. 400 m südliches vom Marktplatz des Marktes Wolnzach zwischen der Preysingstraße und der Auenstraße. Er umfasst die Flurstücke 81/3, 1051, 1052, 1052/1 und 1052/2 der Gemarkung Wolnzach, welche zum Teil bebaut sind. Das Mehrfamilienhaus Preysingstraße 42a auf der Fl.Nr. 1052/2 soll erhalten und die darunter liegende Tiefgarage erweitert werden.

Das Gelände fällt von der Preysingstraße im Osten um ca. 3,50 m zur Auenstraße im Westen ab.

3.2 Baugrundverhältnisse

Für das Flurstück 1051 wurde im Jahr 2011 eine Baugrunduntersuchung durch das Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler durchgeführt. Im westlichen Teil des Grundstücks wird quartäres Schwemmland der Wolnzach (Gewässer) durch Lehm überlagert. Im östlichen Teil des Grundstücks wurden Ablagerung der Nördlichen Vollsotter-Abfolge erkundet. Darunter wurden in beiden Bereichen, ab ca. 3 m u. GOK, Kiese erkundet.

Für das weitere Verfahren wurde vom Vorhabenträger eine ergänzende Baugrunduntersuchung beauftragt. Deren Ergebnisbericht liegt zum Zeitpunkt der Planung noch nicht vor.

3.3 Grundwasserverhältnisse

Bei der Baugrunduntersuchung wurden im Zuge der durchgeführten Rammkernbohrungen das Grundwasser im Osten des Flurstücks bei ca. 2,6 m u. GOK angetroffen. Im westlichen Teil des Grundstücks wurde das Grundwasser unter dem organischen Schluff angebohrt und stieg im Bohrloch bis ca. 1,0 m u. GOK an.

Bei einem Höhenaufmaß durch Treter Vermessung im Februar 2024 wurde der Grundwasserstand in einem bestehenden Brunnen der Fl.Nr. 1052/2 bei rund 1 m u. GOK gemessen.

Im Zuge der ergänzenden Baugrunduntersuchung sollen auch 3 Grundwassermessstellen auf den Flurstücken des Vorhabens gesetzt werden.

3.4 Bestehende Abwasseranlagen

Die bestehenden Grundstücke entwässern nach aktuellem Kenntnisstand in die Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen.

Beim Mischwasserkanal der Preysingstraße handelt es sich um einen DN 250 STZ Kanal, bei dem der Auenstraße um einen Ei 800/1200 SB. Über das weitere Kanalnetz laufen die Abwässer des Kanals der Preysingstraße dem Kanal der Auenstraße zu, welcher sein Abwasser zur 2,5 km nördlich befindlichen Kläranlage Wolnzach (Größenklasse 4) fördert. Zusätzlich verläuft in der Auenstraße ein Regenwasserkanal DN 300 B, welcher rund 100 m nördlich des Planungsgebiets in die Wolnzach einleitet.

Im Norden grenzt der Umgriff des Vorhabens an das Grundstück Fl.Nr. 80/3. Dieses führt seine Abwässer über die Fl.Nrn. 81/3 und 1052/1 dem Mischwasserkanal der Auenstraße zu. Hierfür besteht ein Leitungsrecht.

Der bestehende Brunnen der Fl.Nr. 1052/2 leitet über eine Quellaufleitung DN 150 in den Regenwasserkanal der Auenstraße ein. Diese Ableitung führt über das Flurstück Nr. 1051/1.

3.5 Gewässerverhältnisse

Westlich in etwa 80 m parallel zur Auenstraße verläuft die Wolnzach, ein Gewässer 2. Ordnung.

Für den östlichen, höheren Bereich des Planungsgebiets liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte Wolnzach keine Hochwassergefahr vor. Der westliche, tiefere Teil befindet sich in einem Geschützten Gebiet HQ100 sowie in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Ferner wird der gesamte Umgriff des Vorhabens als wassersensibler Bereich kartiert.

4 Art und Umfang des Vorhabens

4.1 Allgemein

Im Umgriff des Vorhabens sollen in einem ersten Bauabschnitt zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Erweiterung der Tiefgarage entstehen. In einem zweiten Bauabschnitt entsteht an der Auenstraße ein teilunterkellertes Wohnpflegeheim für Senioren sowie ein Nebenbau. Der Nebenbau soll als offener Mittagstisch genutzt werden.

Die Wohn- und Gewerbebauten des Bauabschnitt 1 fassen drei Gewerbeeinheiten und 12 Wohnungen. Das Wohnpflegeheim des zweiten Bauabschnitts soll 107 Pflegeplätze bieten sowie die dazu notwendigen Neben-, Rein- und Unreinräume. Der offene Mittagstisch soll mit 130 Plätzen realisiert werden.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets soll Geh- und Radweg entstehen, welcher Preysing- und Auenstraße verbindet. Dieser soll im Bauabschnitt 1 hergestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ von eap Architekten . Stadplaner, München zeigt eine Verdichtung der bestehenden Bebauung aufgrund zusätzlicher Dach- und Wegeflächen. Teilweise werden für den Neubau bestehende Gebäude rückgebaut.

4.2 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung des Bauabschnitts 1 sieht das vorliegende Entwässerungskonzept vor, die Entwässerung des Bestandsgebäudes 42a unverändert zu lassen.

Die Schmutzwässer der Wohn- und Geschäftshäuser des ersten Bauabschnitts sollen entlang der Preysingstraße zusammengefasst und über einen zusätzlichen Anschluss in den Mischwasserkanal der Preysingstraße eingeleitet werden.

Dem Mischwasserkanal der Auenstraße wird das Schmutzwasser des Bauabschnitts 2 zugeführt. Hier sieht die Planung die Einleitung über den bestehenden Kontrollschacht der Mischwasserableitung im Nord-Westen des Planungsgebiets vor.

Die bestehende Abwasserableitung des benachbarten Flurstücks 80/3 liegt im Bereich des geplanten Wohnpflegeheims. Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht hier eine teilweise Umleitung entlang der Nordseite des Wohnpflegeheims vor. Die Einleitung in den Mischwasserkanal der Auenstraße erfolgt wie bisher über den bestehenden Kontrollschacht im Nord-Westen des Planungsgebiets.

4.3 Regenwasserbeseitigung

Die Erweiterung der Tiefgarage im Bauabschnitt 1 sowie die überwiegend bindigen Decklagen und der hohen Grundwasserstände im Bauabschnitt 2 verwehren die Möglichkeit das Niederschlagswasser des Planungsumgriffs im Geltungsbereich zu versickern.

Das auf den Dächern und befestigten Flächen des Bauabschnitt 1 anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und entlang des Geh- und Radwegs dem öffentlichen Regenwasserkanal der Auenstraße zugeführt. Hierfür wird ein neuer Anschluss im Süd-Westen des Vorhabenumgriffs vorgesehen.

Auch das im Bauabschnitt 2 anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gefasst und im Nord-Westen des Planungsgebiets in einem zweiten Anschluss an den Regenwasserkanal der Auenstraße angeschlossen.

Im Weiteren werden diese Wässer der Wolnzach zugeführt.

4.4 Quellwasserableitung

Auch für die Quellwasserableitung des Flurstücks 1052/2 sieht das vorliegende Entwässerungskonzept eine Umleitung vor, da diese im Bereich des geplanten Wohnpflegeheims verlegt ist. Die Umleitung erfolgt entlang der Nordseite des Wohnpflegeheims. Der Anschluss an den Regenwasserkanal der Auenstraße erfolgt über den Kontrollschacht der bestehenden Quellableitung.

Im Weiteren wird dieses Wasser der Wolnzach zugeführt.

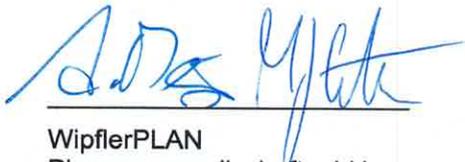
5 Nächste Schritte

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 04.05.2023 beschlossen. Die Auslegung soll im Frühjahr 2024 erfolgen.

Anschließend ist im weiteren Verfahren das vorliegende Entwässerungskonzept mit dem Markt Wolnzach und den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Darauf aufbauend erfolgt die weitere Planung der Entwässerung. Hier werden auch die Ergebnisse der ergänzenden Baugrunduntersuchung eingearbeitet.

Der Entwurfsverfasser.

Pfaffenhofen, den 07.03.2024



WipflerPLAN
Planungsgesellschaft mbH

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Meyer
B. Eng. Max Gärtner