



Markt Wolnzach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP Nr. 030 “An der Josef-Reindl-Straße“ – 7. Änderung und Erweiterung

Begründung zur Planfassung vom 13.01.2022

Auftraggeber:

Markt Wolnzach

Marktplatz 1
85283 Wolnzach
Tel.: 08442/65-0
Fax.: 08442/65-34
www.wolnzach.de
e-mail: info@wolnzach.de

Vorhabenträger:

Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG

Thongrübener Weg 2- ½
85283 Wolnzach
Tel.: 08442 6793190
e-mail: info@stiegler-wohnbau.de

Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
www.wipflerplan.de
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott Dipl.-Ing., Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen.....	7
5.4	Wand- und Firsthöhen, Höhenentwicklung	8
5.5	Bauliche Gestaltung	8
5.6	Einfriedungen und Geländeänderungen	9
5.7	Tiefgaragen und Stellplätze	9
5.8	Grünordnung	10
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	10
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	11
9	Belange des Immissionsschutzes.....	11
10	Belange des Denkmalschutzes	13
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	13

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 auf Antrag des Vorhabenträgers Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ zu ändern und zu erweitern. Es handelt sich um die 7. Änderung des Bebauungsplans, diese wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. Fl.Nr. 1219 und 1219/3 in der Gemarkung Wolnzach und hat eine Größe von rund 1.666 qm.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 1219/2;
- im Osten: Flur-Nr. 176/2 (Wendenstraße);
- im Süden: Flur-Nrn. 1219/4 und 1219/11;
- im Westen: Flur-Nrn. 1219/8 und 1219/9;

jeweils Gemarkung Wolnzach.

2 Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Wolnzach, westlich der Wolnzach und der Bahntrasse und westlich der Wendenstraße (St2049) gelegen. Es wird Wendenstraße, welche an der Ostseite unmittelbar angrenzt, verkehrlich erschlossen.

Das planungsgegenständliche Grundstück Fl. Nr. 1219 ist in seinem westlichen Bereich mit mehreren Gebäuden bebaut (ehemalige Schreinerei) und wurde als Betriebshoffläche genutzt. Die Grundstücksfläche liegt brach.



Abbildung 1: Blick ins Plangebiet von der Wendenstraße aus nach Westen, Aufnahme November 2019

Die kleine Fl.Nr. 1219/3 befindet sich im gemeinsamen Eigentum des Vorhabenträgers und des Eigentümers der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 1219/2.

Die umliegenden Grundstücke sind mit zwei-dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Das Areal ist weitestgehend eben.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Der Markt Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2020) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft oder von Bodenschätzen betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutz-gebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

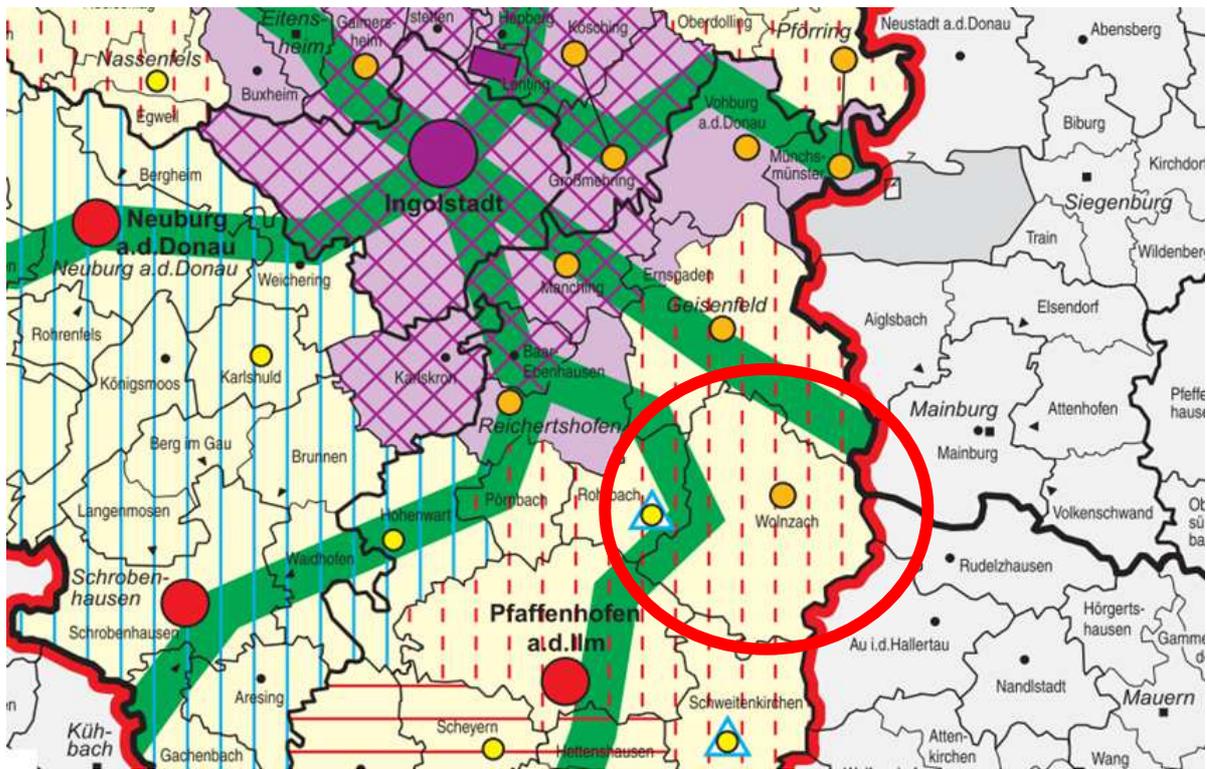


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, mit Kennzeichnung des Marktes Wolnzach; ohne Maßstab

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcen-schonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit u.a. folgendem Grundsatz (A II 1 G):

- Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.

Mit der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich kommt Markt Wolnzach im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans diesen Belangen nach, so dass von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung ausgegangen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach im Westlichen Bereich (innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ gelegen) als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Der östliche Teilbereich zur Wendenstraße hin ist als Mischgebiet MI dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ in der Fassung vom 04.06.1980, genehmigt mit Bescheid Nr. 40/600 vom 13.01.1981 durch das Landratsamt Pfaffenhofen a. da. Ilm, wurde zwischenzeitlich sechsmal geändert, um in Teilbereichen Abweichungen von den Festsetzungen – insbesondere von der festgesetzten Baugrenzen bauplanungsrechtlich zu legitimieren und somit eine intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Für den im Umgriff des Bebauungsplans liegenden westlichen Teilbereich der 7. Änderung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer max. Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer max. Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 fest. Es sind max. 2 Vollgeschosse und pro Bauplatz max. 2 Wohnungen zulässig. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt.

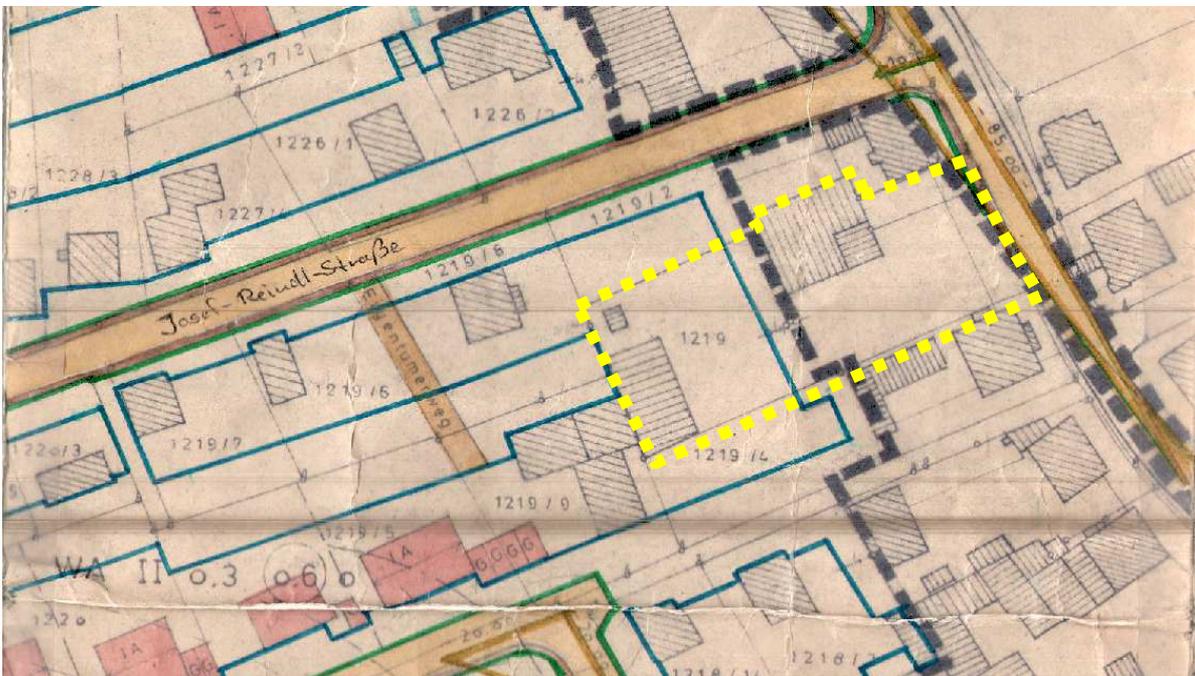


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ in der Fassung vom 04.06.1980; mit Kennzeichnung des Umgriffs der 7. Änderung und Erweiterung (gelb), ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Auf Antrag des Vorhabenträgers Stiegler Wohnbau GmbH & Co. KG hat sich der Markt Wolnzach mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.09.2019 entschieden, den Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ für dem im Umgriff liegenden Teilbereich der Fl.Nr. 1219 zu ändern und auf die gesamte Fl.Nr. 1219 sowie die Fl.Nr. 1219/3 zu erweitern.

Zielsetzung ist es, auf dem erschlossenen Baugrundstück in Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden mit insgesamt 16 Wohnungen zu schaffen. Damit soll in zentraler Lage dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden daher teilweise geändert (insbesondere Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, überbauba-

re Grundstücksflächen, Gestaltung, Garagen und Stellplätze) und auf den bisher im unbeplanten Innenbereich gelegenen östlichen Teilbereich erweitert. Durch den Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist und das geplante Vorhaben näher erläutert. Zugleich schließt der Markt Wolnzach einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gem. den Vorgaben des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Somit sichert der Markt Wolnzach die Durchführung des Vorhabens gem. den Planungen.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Baulücke im gegenständlichen Planungsbereich werden die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans geändert und ergänzt. Im Sinne der Handhabbarkeit ersetzt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 030 "An der Josef-Reindl-Straße" in der Fassung vom 04.05.1980, genehmigt durch Bescheid Nr. 40/600 des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 13.01.1981, zur Gänze.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, im Sinne der Wohnraumschaffung, Nachverdichtung und Innenentwicklung werden nunmehr max. insgesamt 16 Wohnungen zugelassen. In den geplanten, mit den Ziffern 1- 3 bezeichneten wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

Bauraum 1: max. fünf Wohneinheiten je Wohngebäude
Bauraum 2: max. sechs Wohneinheiten je Wohngebäude
Bauraum 3: max. fünf Wohneinheiten je Wohngebäude

Bisher waren im Ursprungs-Bebauungsplan je ausgewiesenem Bauplatz max. zwei Wohnungen zulässig, wobei der „ausgewiesene Bauplatz“ nicht näher bestimmt ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich dabei um ein Baugrundstück handeln soll. Da aber zugleich keine Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt waren und bei zulässiger offener Bauweise nicht näher bestimmt ist, ob nur Einzel- oder aber auch Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, lässt sich die beabsichtigte Zahl der zulässigen Wohneinheiten und deren mögliche Dichte nicht abschließend nachvollziehen.

Die ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) entsprechen nach Auffassung des Marktes Wolnzach nicht dem Charakter des Gebiets und würden zu städtebaulichen Spannungen führen (u.a. aufgrund des resultierenden Zufahrtsverkehrs, zu erwartender Immissionen, etc.), bzw. sind aufgrund ihres Flächenbedarfs generell hier nicht umsetzbar. Sie werden daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das geplante Vorhaben mit insgesamt 16 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1219 (rund 1.565 qm) realisieren zu können, ist eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Statt wie bisher bei 0,3, darf die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ nunmehr bei 0,4 liegen. Damit werden die Obergrenzen der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für ein WA noch eingehalten, im näheren räumlichen

Umfeld sind ebenfalls Baugrundstücke mit Dichtewerten von rund 0,4 GRZ vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage und des dringlichen Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum sieht der Markt Wolnzach diese Erhöhung als gerechtfertigt und städtebaulich noch verträglich an.

Im Zuge der Erhöhung der höchstzulässigen GRZ, ist auch eine Anpassung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erforderlich. Durch die Mehrung der zulässigen Wohneinheiten sind auch mehr Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese sollen vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden, durch diese darf das Baugrundstück bis zu einer max. GRZ von 0,85 unter-/bebaut werden. Eine Erdüberdeckung der Tiefgarage wird zwingend festgesetzt. Durch nicht erdüberdeckte bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, oberirdische Stellplätze, Terrassen, Zufahrten, etc.) dürfen max. 70% des Baugrundstücks überbaut werden. Dieser hohe Wert ist angesichts der hohen Anzahl der geschaffenen Wohnungen nach Ansicht des Marktes Wolnzach städtebaulich zu rechtfertigen, zumal durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage begrünte Freibereiche geschaffen werden (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Zudem stehen in unmittelbarem Umfeld, fußläufig erreichbar, öffentlich zugängliche qualitätvolle Frei- und Erholungsbereiche entlang der Wolnzach zur Verfügung.

Die städtebauliche Begründung der dringlichen Wohnraumschaffung und Verträglichkeit gilt auch für die Erhöhung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ auf 1,1, statt wie bisher 0,6. Auch diese Dichte bewegt sich im Rahmen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO (max. GFZ 1,2 im WA). Zur eindeutigen Bestimmung der zu rechnenden Flächen wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Erschließungen (z.B. Treppenträume und Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht mehr festgesetzt. Nach Auffassung des Marktes Wolnzach ist durch die Festsetzung der zulässigen Wand- und Firsthöhen, der konkreten, am Vorhaben orientierten Baugrenzen und der GFZ das Maß der Nutzung als auch die Kubatur der Baukörper umfassend geregelt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen nur im westlichen Teil der Fl.Nr. 1219 die Errichtung eines Wohngebäudes zu. Der östliche Teil ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Angesichts der Umgebungsbebauung wäre hier wohl auch die Errichtung eines Wohngebäudes möglich und zulässig.

Die Bebauung mit drei Wohngebäuden, wie nunmehr geplant, wäre vermutlich aufgrund der freizuhaltenden Fläche in Grenzlage zwischen der festgesetzten Baugrenze im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und der Baulücke im unbeplanten Innenbereich nicht möglich.

Aus diesem Grunde werden nunmehr die Baugrenzen so gefasst, das die Errichtung von drei Wohngebäuden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, auf dem Grundstück möglich ist. Zur Freihaltung einer straßenzugewandten Vorgartenzone zur Wendenstraße, zur Freihaltung von Südorientierten Gartenflächen und zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung werden die Baugrenzen mit entsprechenden Abständen zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Die allgemeine Geltung der Abstandflächenregelung im Sinne des Artikel 6 Bayerische Bauordnung BayBO wird nicht festgesetzt, so dass die Errichtung der geplanten Wohngebäude unter Berücksichtigung der festgesetz-

ten Baugrenzen sowie der zulässigen Wand- und Firsthöhen ohne eigenen Abstandsflächen zulässig ist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke ist nach Auffassung des Marktes Wolnzach nicht beeinträchtigt.

Angesichts der Novelle der Bayerischen Bauordnung BayBO, in welcher eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H (Art. 6 BayBO) vorgenommen wurde, kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu keiner wesentlich anderen Abstandsflächensituation, als ohnehin durch die BayBO zulässig wäre. Damit werden die Innenentwicklung und das Flächensparen erleichtert, der Markt Wolnzach kommt dem durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nach.

5.4 Wand- und Firsthöhen, Höhenentwicklung

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher über die planzeichnerische Festsetzung mit der Erläuterung (Gebäude mit Erd- und einem vollen Obergeschoss zulässig, max. Gebäudehöhe an der Talseite 6,0 m, Dachneigung 22 - 35°) kombiniert mit Dachform- und Neigung geregelt.

Diese erscheint jedoch zu unbestimmt und ist zur Realisierung des geplanten Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss nicht ausreichend. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits Gebäude mit einer höheren Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und einem mit steilem Mansarddach voll ausgebautem Dachgeschoss, so dass sich das Vorhaben städtebaulich -gestalterisch einfügt.

Die zulässigen Wandhöhen WH werden nunmehr mit einer max. Höhe in m ü. NHN festgesetzt, ebenso wie die max. Firsthöhen.

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, am Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut., bzw. der Oberkante Attika bei Flachdächern

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,05 m über dem jeweils in den Baufeldern festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Um die Höhenentwicklung und Kubatur des Gebäudes zu begrenzen und der Bebauung in der näheren Umgebung anzupassen, werden ferner Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Für Wohngebäude in den Bauräumen 1 - 3 sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First, einer Dachneigung von 42-46° und einer Eindeckung mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot oder braun zulässig.

Im Bauraum Z, welcher als untergeordneter Zwischenbau die beiden Baukörper 1 und 2 im 1. Obergeschoss verbinden soll, sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen, sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° und einer Eindeckung in Glas, Blech oder mit extensiver Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) zugelassen.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, werden nur wenige weitere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Quer-
giebel, Gauben u.ä. unzulässig. Dacheinschnitte (Dachloggien) werden zugelassen.

Weitere gestalterische Regelungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Vorhaben-
träger und dem Markt Wolnzach getroffen.

5.6 Einfriedungen und Geländeänderungen

Die Festsetzung zur Einfriedung des Ursprungsplans wird modernen Anforderungen ange-
passt. Statt wie bisher mit max. 1,0 m Höhe dürfen nunmehr Holzlattenzäune mit senkrech-
ter Lattung oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m (einschließlich So-
ckel) über Gelände oder Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen errichtet werden.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen werden generell ausgeschlossen.

Zur Wendenstraße, nach Osten hin, sind nur Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zu-
gelassen, um dem vorhandenen, städtebaulich prägendem Bestand zu entsprechen.

Zur Sicherung des Schutzguts Boden, der Freiraumgestaltung und nachbarlicher Grund-
stücke sind Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) auf das unbedingt
erforderliche Maß zu beschränken.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist das natürliche Gelände
grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten. Darüber hinaus
sind gemeinsame Auffüllungen/Abgrabungen auch ohne Abstände an den Grundstücks-
grenzen zulässig. Abgrabungen zur Freilegung und Belichtung von Kellergeschossen sind
unzulässig.

Erforderliche Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1
(Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante muss dabei
grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Grundstücken einhal-
ten.

Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,30 m zugelassen.

5.7 Tiefgaragen und Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendi-
gen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolnzach in der Fassung vom 14.09.2019
herzustellen.

Eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist überwiegend unterirdisch in einer Tief-
garage geplant, es wird hierfür ein Bauraum festgesetzt, der die Baugrenzen für Hauptge-
bäude überschreitet, jedoch Abstände zu den benachbarten Grundstücken einhält.

Tiefgaragen mitsamt Rampen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und in-
nerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen errichtet werden. Einhausungen von
Tiefgaragenrampen dürfen nur einer maximalen Höhe von 416,20 m ü. NHN nicht über-
schreiten. Sie sind mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 5° und exten-
siver Dachbegrünung als Eindeckung (Substratstärke mindestens 5 cm) zu errichten.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens
0,4 m Substratstärke anzulegen und zu begrünen. Im Bereich von festgesetzten Baum-
pflanzungen ist die Substratschicht mit mindestens 0,8 m Stärke auszuführen, um einen
ausreichend durchwurzelbaren Bodenbereich zu sichern.

5.8 Grünordnung

Zur Sicherung einer qualitätvollen Durchgrünung wird festgesetzt, dass die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten sind.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche wird mind. ein Laubbaum oder Obstbaum als zu pflanzen festgesetzt. Standorte hierfür und eine Mindestqualität werden vorgegeben.

In den Hinweisen des Bebauungsplans werden Arten-Vorschläge für Laubbäumen zur Pflanzung auf Tiefgaragen gemacht, welche sich insbesondere für diesen Extremstandort eignen und mit den Auswirkungen des Klimawandels besser zurechtkommen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Der Markt Wolnzach berücksichtigt dies und ermöglicht eine optimale Nutzung eines bereits voll erschlossenen Baugrundstücks im Innenbereich.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher ungebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung des Marktes Wolnzach insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung einer bereits voll erschlossenen Baulücke im Innenbereich, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird. Damit wird einer baulichen Nutzung von Außenbereichsflächen, einhergehend mit dem Bau neuer Erschließungsanlagen andernorts Einhalt geboten.

Zusätzliche Versiegelungen über das bisher zulässige Maß durch die Änderung des Bebauungsplans werden dahingehend im Sinne des Klimaschutzes minimiert, als dass die Tiefgarage mit einer mindestens 40 cm starken Erdüberdeckung auszuführen und zu begrünen sind. Zur Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen werden insbesondere stadortgerechte klimaresistente Laubbaumarten vorgeschlagen. Überdachte Einfahrtsrampen sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat die Umnutzung und Verdichtung eines bisher mit einer Schreinerei bebauten Grundstücks und den Verlust einer bisherigen unbebauten Brachfläche im Innenbereich zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein natur-schutz-rechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Entsprechen der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.01.2021 liegen im Umkreis von 200 m ASK-Fundpunkte von Zweifarb- (2014) und Zwergfledermaus (2018) vor. Beim Abriss des Bestandsgebäudes ist daher das besondere Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten (ins. Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten) und die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung des gesetzlichen Artenschutzes ist das Bestandsgebäude vor dem Abriss von einer fachkundigen Person auf die genannten Artengruppen zu untersuchen. Sollte sich bei der Inaugenscheinnahme des Gebäudes die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch o.g. Arten herausstellen, müssen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden. Der unteren Naturschutzbehörde ist vor dem Gebäudeabriss die Einschätzung der zuständigen fachkundigen Person vorzulegen. Auf das Merkblatt zum Gebäudeabriss verwiesen.

9 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Wendenstraße an (St 2549), in etwa 60 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke der ARS Altmann GmbH zwischen Rohrbach und Mainburg. Aufgrund der hier bestehenden Verkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten schutzbedürftigen Wohn-Bebauung überschritten werden.

Daher wurde eine schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beim Ingenieurbüro Greiner, Germering, in Auftrag gegeben, um die Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen und, sofern erforderlich, Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Die nun vorliegende und den Planunterlagen als Anlage beiliegende Untersuchung (Bericht Nr. 221044 / 2 vom 10.05.2021) kommt zu folgenden Berechnungs-Ergebnissen:

- Im Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden hier teilweise um bis zu 12 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts überschritten.
- An den schallabgewandten Fassaden und den Gebäuden in zweiter Baureihe, außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs der Verkehrswege, können die schalltechnischen Orientierungswerte größtenteils eingehalten werden.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) werden an den Ost-, Süd- und Nordfassaden des Gebäudes direkt an der St 2549 gelegen um bis zu 8 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. An den übrigen Fassaden der Gebäude im Plangebiet können die Immissionsgrenzwerte jedoch eingehalten werden.

Insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Auf Vorschlag des Gutachters werden daher in der Planzeichnung die Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gleich oder größer 61 dB(A) gekennzeichnet (Nord-, Ost- und Südfassade des geplanten Baukörpers 1) und es wird festgesetzt, dass aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden an denen durch Planzeichen markierten Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind.

Ferner wird festgesetzt, dass Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, einzuhalten sind.

Aufgrund der ergänzenden Stellungnahme (Nr. 2210414 / 3 vom 09.12.2021) des Gutachters wird zudem festgesetzt, dass an der Nord-, Ost- und Südfassade des Gebäudes an der Wendestraße (St 2549) (vgl. in der Untersuchung Nr. 221044 / 2 vom 10.05.2021 mit Planzeichen blau gekennzeichnete Fassaden) die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen wird. Hierzu zählen Grundrissorientierungen, die dort keine zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsehen, oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.. Alternativ hierzu kann an diesen Fassaden für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen oder Lüftungsanlagen erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- im Bereich der gekennzeichneten Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel gleich oder größer 61 dB(A), ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich ist,
- sofern der Nachweis nicht auf Grundlage der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel durchgeführt wird, eine geschossweise Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels empfehlenswert ist,
- und, ergänzend zu den genannten Festsetzungen, die Lüftungstechnischen Anforderungen für Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) (vgl. mit Planzeichen gekennzeichnete Fassaden) zu berücksichtigen sind.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen von Seiten des Gutachters keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sofern die Auflagen und Hinweise zum Immissionschutz beachtet werden.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Der Markt Wolnzach geht von einer zügigen Bebauung des Grundstücks nach Rechtskraft des Bebauungsplans gem. den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und den vertraglichen Regelungen zwischen Vorhabenträger und Markt Wolnzach im Erschließungsvertrag aus.

Es entstehen drei Wohngebäude mit max. 16 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, die die starke Nachfrage nach Wohnraum, nahe bestehender Infrastruktureinrichtungen der Ortsmitte bedienen sollen.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Wolnzach, den

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister