

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 91 ~~Gemeinde~~ — Markt — ~~Stadt~~<sup>1)</sup> Wolnzach vom 05.02.2001

für das Gebiet  
" Glasmühläcker "

umfassend die Grundstücke Gemk. Gosseltshausen; Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 345, 345/2, 344, 346, 346/3  
Gemk. Wolnzach; Fl.-Nrn. 970, 970/2, Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 976 und 964

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Hausnerstr. 19, 85283 Burgstall

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde  
8. Änderung ..... — vom 15.04.1997 ..... entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde .....  
..... — vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder<sup>1)</sup>

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

### 3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken

#### Planungsrechtliche Voraussetzung und Einbindung im Raum:

Der Markt Wolnzach liegt im süd-östlichen Bereich der Planungsregion 10 Ingolstadt, nördlich der Kreisstadt Pfaffenhofen/ Ilm, an der überregionalen Entwicklungsachse München-Ingolstadt-Nürnberg, in unmittelbarer Nähe des Autobahndreiecks A9/ A93.

Der Markt Wolnzach ist als Unterzentrum ausgewiesen. Unterzentren sollen gem. LEP, AIV 1-5 die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen und hierfür über entsprechende Einkaufsmöglichkeiten verfügen.

Das Vorhaben entspricht im Hinblick auf sein Warenangebot überwiegend dieser Zielsetzung.

Der Nahbereich Wolnzach des Vorhabens umfasst ca. 15.000 Einwohner.

Auf Grund der besonderen Lage und Funktion des Marktes Wolnzach als Hopfenmetropole umfasst das erweiterte Einzugsgebiet ca. 25.000 Einwohner.

Die überplanten Sondergebietsflächen sind in der genehmigten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach vom 14.04.1997 dargestellt.

Da in der Kreisstadt Pfaffenhofen bereits ein Überangebot an großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist und weitere Betriebe geplant sind, soll mit der Ausweisung dieses Gebietes einer weiteren Kaufkraftabwanderung aus dem Markt entgegengewirkt werden.

#### Lage, Größe und Beschaffenheit:

Das Sondergebiet „Glasmühläcker“ mit einer Fläche von ca. 4,33 ha liegt ca. 1000 m nord-westlich des Ortskernes von Wolnzach – Markt, direkt an der Hopfenstraße, der Hauptverkehrsstraße des Marktes.

Auf Grund der geographischen und topographischen Situierung ist dieses Gebiet für die vorgesehene Ausweisung sehr gut geeignet.

Durch entsprechendes Straßenbegleitgrün und Eingrünung des Ortsrandes wird eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

Verkehrsanbindung:

Die Erschließung bzw. der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hopfenstraße.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Marktes.

Abwasserbeseitigung:

Das Regenwasser aus den Dachflächen ist zu versickern bzw. über Rückhalteeinrichtungen dem Vorfluter zuzuführen.

Das Regenwasser aus den PKW - Parkplätzen der Einkaufszentren ist gedrosselt, ebenso wie die Hausabwässer in die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) des Marktes einzuleiten.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die einschlägigen Richtlinien und Regelwerke (z.B. ATV DVWK - M 153, ATV Arbeitsblätter A 138, A 117, A 118, usw.) sind zu beachten.

Umweltverträglichkeit:

Von der Arbeitsgemeinschaft Heinz L. Kindhammer, Landschaftsarchitekt und Dr. H.M. Schober, Büro für Landschaftsarchitektur, wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die als Ergebnis der Studie vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung und Minimierung von Eingriffen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ausgleichserfordernis

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die Eingriffsermittlung entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU, Sept. 1999) durchgeführt.

Der gesamte Bereich wird bei der Einstufung des Zustandes den Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) zugeordnet. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 muß die Eingriffsschwere dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) angerechnet werden. Aus der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, wie sie im Leitfaden dargestellt ist, leitet sich daher eine Spanne für die Kompensation ab, die generell einen Flächenausgleich vom 0,3- bis 0,6 - fachen des betroffenen Gebietes umfasst.

Die Ergebnisse der Ermittlung für die einzelnen Teilflächen des Sondergebietes sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Teilfläche	Flächengröße	Kategorie	Kompensationsfaktoren bei Eingriffstyp A1	Ausgleichsfordernis
Acker	8.400 qm	Kategorie I, mittl. - oberer Wert	0,4	3.360 qm
Baumschule, Straßenbegleitgrün	2.100 qm	Kategorie I, unt. - oberer Wert	0,3	630 qm
Straßen	2.800 qm	Bestand bleibt erhalten	0	0 qm
Gesamtfläche	13.300 qm			3.990 qm

Die mit dem Bau des Sondergebietes notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (0,399 ha), stehen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nicht zu Verfügung.

Der Ausgleich wird durch geeignete, sich im Eigentum des Marktes Wolnzach befindliche Grundstücke realisiert.

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 1000 m — nördlich — ~~südlich~~ — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Wolnzach

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — .....

Es hat eine Größe von 1,33 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	..... m	Volksschule	..... 1200 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	..... m	Versorgungsläden	..... m
Katholische Kirche:	<u>1000</u> m		..... m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach ..... ~~leicht~~ ~~stark~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus gemischtkörnigem Boden

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden:

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzel- handelsbetriebe	1,33 ha	Gemk. Gosseltshausen; Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 345, 345/2, 344 346 und 346/3 Gemk. Wolnzach; Fl.-Nrn. 970, 970/2, Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 976 und 964

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

~~.....~~ -geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

~~.....~~ -geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

~~.....~~ -geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

..... Garagen und ..... PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. .... Einwohner mit ca. .... volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

sonderbaufläche

4. a) Das Nettowohnbauland (~~Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke~~)  
 umfaßt . . . . . 0,74 ha (1)  
 Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . . 0,536 ha (2)  
 Somit umfaßt das ~~Bruttowohnbauland~~ <sup>sonderbauland</sup> (= Summe aus (1) und (2)) . . . . . 1,276 ha (3)  
 Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . . 0,054 ha (4)  
 Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . . ha (5)  
 Somit umfaßt die ~~Bruttowohnbaufläche~~ <sup>sonderbaufläche</sup> (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . . . 1,330 ha (6)
- b) Von der ~~Bruttowohnbaufläche~~ <sup>sonderbaufläche</sup> (6) entfallen demnach auf  
 das ~~Bruttowohnbauland~~ <sup>sonderbauland</sup> (3) . . . . . 96 %  
 die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . . 4 %  
 die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . . %  
 100 %
- c) Vom ~~Bruttowohnbauland~~ <sup>sonderbauland</sup> (3) entfallen auf  
 das ~~Nettowohnbauland~~ <sup>sonderbauland</sup> (1) . . . . . 58 %  
 die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . . 42 %  
 100 %
- d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von  Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von  Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht ~~in gesamten Baugebiet~~ ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig: .....

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Hopfenstrasse Straße ~~und die~~  Straße
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt: .....
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ ~~zentrale~~ Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ des Marktes Wolnzach des  Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~  — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Kanalisation ~~der Gemeinde / Stadt~~ des Marktes Wolnzach — des  Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~  — möglich.  
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:   
 — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar - Amper - Werke



Übertrag:

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....

c) Herstellung der Fahrbahnen

100 lfm in 6,00 m Breite à 600,-- DM . . .

300 lfm in 3,25 m Breite à 350,-- DM . . .

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

600 lfm in 3,00 m Breite à 300,-- DM . . .

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .

d) Beleuchtung: ..... Einheiten à ..... DM . . .

e) Straßenentwässerung ..... lfm à ..... DM . . .

f) Erschließungsbeitrag (.....90% der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. .... DM

**IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:**

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....

c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM . . .

d) Anlage der Grünanlagen 400 qm à 50,-- DM . . .

e) Erschließungsbeitrag (.....90% der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. .... DM

**V. Sonstige Kosten:**

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
15.000,--	250.000,--
60.000,--	
105.000,--	
180.000,--	
	310.500,--
20.000,--	
	18.000,--
380.000,--	578.500,--



**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Burgstall, 05.02.2001

Ort, Tag

Wolnzach - Markt, 05.02.2001

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser



Marktgemeinde Wolnzach

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom .....  
mit ..... in ..... öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister