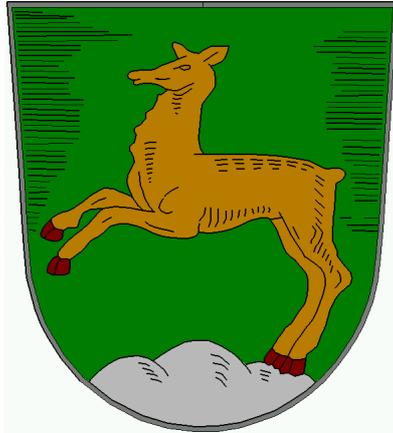


MARKT WOLNZACH

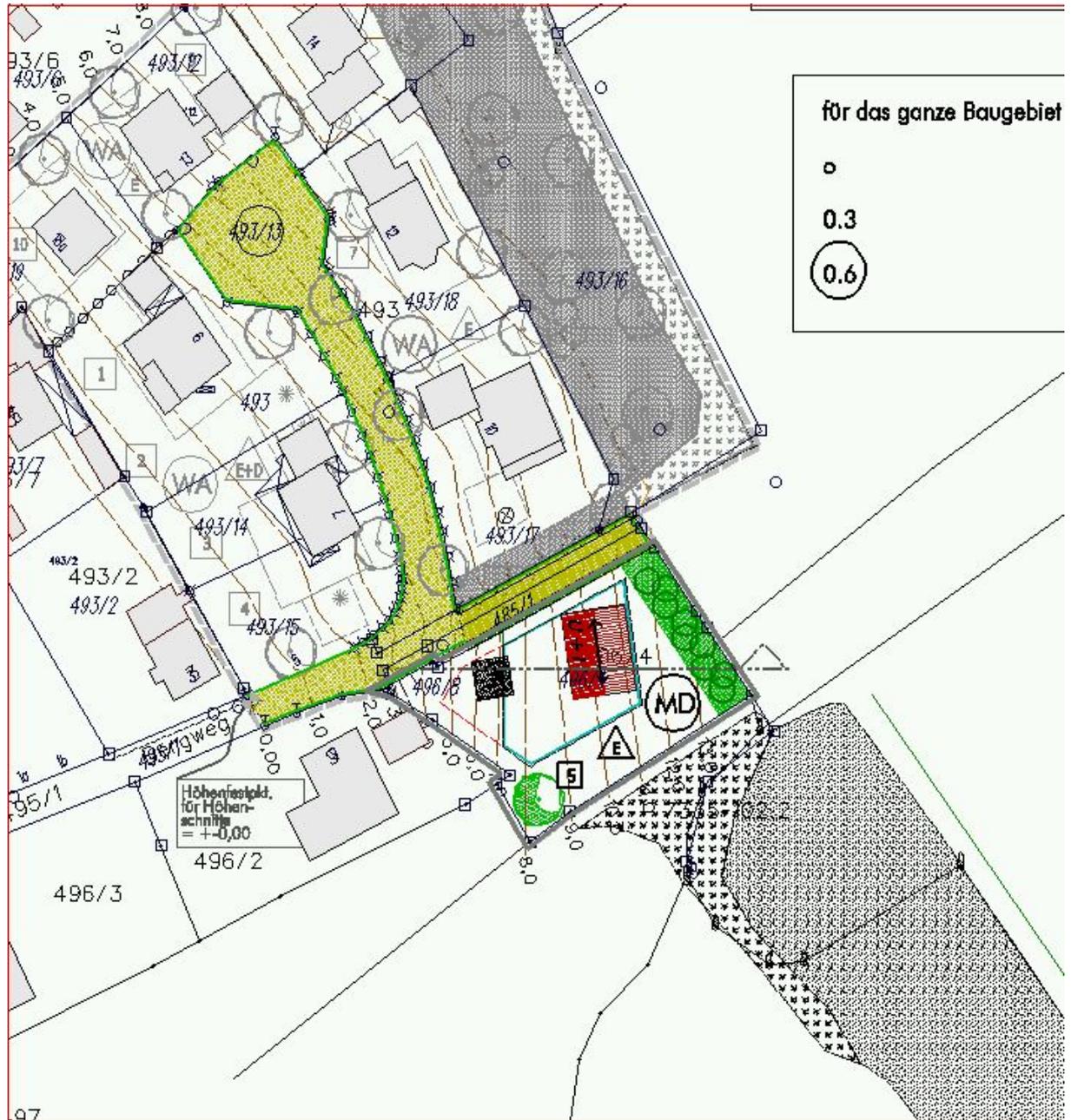


Bebauungsplan Nr. 96  
"AM BERGWEG 1. ÄNDERUNG"

B E G R Ü N D U N G

Entwurf  
Beteiligung gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 496/4 der Gemarkung Niederlauterbach.



## 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN und STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.
- 1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
- 1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Am Bergweg“ diene der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung des Marktes Wolnzach und seiner Ortsteile.

Die vorhandene Nachfrage zeigt, dass dieser hohe Bedarf an Wohnbauland speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen nach wie vor besteht.

Eine Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach hat ergeben, dass es im Gemeindegebiet und insbesondere im Ortsteil Niederlauterbach nur wenige Flächen gibt, die diesen Bedarf abdecken können. Die ansässige Bevölkerung ist deshalb gezwungen, in andere Ortsteile oder Gemeinden auszuweichen. Dies ist so nicht gewünscht; der Markt Wolnzach hält es für erforderlich, dass die ortsansässige, und hier insbesondere die junge nachwachsende Bevölkerung eines jeden Ortsteils vor Ort in ihrem angestammten Ortsteil die Möglichkeit hat, ihren erforderlichen und angemessenen Wohnbedarf entsprechend zu erfüllen.

Das bereits im Ursprungsbebauungsplan zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist durch seine Topographie und aufgrund seiner Größe nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Es hat durch den Bau der sehr tief liegenden neuen Erschließungsstraße „Bergweg“ und durch seine Topographie eine sehr ungünstige Erschließungssituation; das Grundstück weist bergseitig und oberhalb der vorgesehenen Bebauung noch einen sehr großen Höhenunterschied auf, das Wohnhaus müsste sich sehr tief in den Hang eingraben.

Um das Grundstück einer Bebauung zuführen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes dringend notwendig, die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben

Aufgrund der Topographie des Plangebiets ist es notwendig, zur Geländegestaltung auch Stützmauern zuzulassen. Dabei wurde darauf geachtet, dass diese in der Höhe begrenzt sind und einen ausreichenden Abstand zueinander und zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Ähnliche Stützmauern sind auch in der Umgebung des Planbereichs bereits vorhanden. Die Festsetzung und Zulassung führt zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

Durch die Änderungsplanung soll eine erdüberdeckte Garagenanordnung möglich, und zur Optimierung der Wohnqualität die Anordnung des Wohnhausees auf dem Grundstück höher situiert werden; andererseits wird diese Zunahme an Höhe durch eine Verringerung der maximal möglichen Wandhöhe und eine deutlich niedrigere Dachneigung, als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, ausgeglichen. Die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) der neu vorgesehenen Bebauung bleibt damit unter den bisher gem. Bebauungsplan möglichen und in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen.

Der Ortsteil Niederlauterbach des Marktes Wolnzach ist geprägt von einer Vielfalt der Dachgestaltungen und einem lebhaften Wechsel der Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände sowie der Farben und Materialien der Dacheindeckung. Dieses typische Bild des Ortsteils soll auch in dem neuen Baugebiet erhalten und fortgeführt werden; deshalb wurde für die Dachformen neben einem gleichgeneigten Satteldach auch ein Walmdach zugelassen.

Insgesamt wird damit erreicht, dass sich die neu geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbauung gut einfügt und hier ein einheitliches und zusammenhängendes Siedlungsbild mit zeitgemäßen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entstehen kann.

Auch trägt die Änderungsplanung damit dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes, die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln (LEP 2013 3.1 (G) i. V. m. LEP 2013 3.2 (G) Rechnung).

Wesentliche Festsetzungen wie die Bebauungsmöglichkeit mit Erdgeschoß und Untergeschoß wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und nicht verändert. Die Festsetzungen sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt und führen zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) vorgesehen; dies wird auch in der gegenständlichen Änderungsplanung berücksichtigt.

Die an der südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze bisher vorgesehene Schutzpflanzungen zur Abschirmung gegenüber den Hopfengärten kann entfallen, da die Hopfengärten inzwischen aufgegeben wurden. Stattdessen wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Bepflanzung als Randeingrünung vorgesehen und damit eine gute Einfügung in die Umgebung und des Landschaftsbildes erreicht. An der südöstlichen Gebietsbegrenzung ist die Eingrünung durch die vorhandene Gehölze bereits vorhanden und damit auch ein harmonischer Übergang in die Landschaft bereits gegeben. Auf eine weitergehende Festsetzung zur Bepflanzung kann hier verzichtet werden. Auf der dadurch frei werdenden Grundstücksfläche wird dadurch eine Möglichkeit zur Nutzung der Geothermie mit Erdkollektoren geschaffen; damit dient die Änderung auch dem Ziel der Landesentwicklung zur Förderung der Nutzung von regenerativen Energien.

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße „Bergweg“, die als Erschließungsstraße des bisherigen Baugebiets bereits besteht.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung; die Größe der Grundfläche beträgt 0,1308 ha; das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Mit der Änderungsplanung wird auch den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms zur vorrangigen Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und der vorhandenen Erschließungsanlagen, und der Notwendigkeit der Neuausweisung von Baugebieten entgegen zu wirken (LEP 2013 3.3 (G) i. V. m LEP 2013 3.2 (G) Rechnung getragen.

#### 1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind bereits vermessen. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich.

#### 1.5 Umgang mit Denkmälern (z. B. Bodendenkmälern)

Nach bisherigem Kenntnisstand sind auf Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Bodendenkmäler zutage treten so werden sie gem. § 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden gem. § 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Plangebiet liegt ca. 400 m nordöstlich des Ortskerns von Niederlauterbach. Es ist Teil des bisher bereits bestehenden Bebauungsplangebiets Nr. 96 „Am Bergweg“, dessen vorhandene Bebauung im Nordwesten des Plangebiets angrenzt. Im Südwesten schließt es an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Niederlauterbach an.  
Im Nordosten und Südosten befindet sich freie Landschaft.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1308 ha.

- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:

Bahnhof	6000 m
kath. Kirche	400 m
evang. Kirche	4000 m
Volksschule	4000 m
Versorgungsläden	4000 m

- 2.3 Das Gelände ist nach Südwesten abfallend.

- 2.4 Das Plangrundstück ist gegenwärtig unbebaut und wird als Wiese genutzt.  
Durch gesonderte Bodengutachten zu den Einzelbauvorhaben ist jeweils zu untersuchen, ob besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.

## 3.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie bisher als Dorfgebeit (MD) festgesetzt.
- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:  
1 Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoß mit ca. 1 -2 Wohnungen sowie zugeordneten Garagen.

- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 1-2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
Dann werden ca. 3 - 4 Einwohner mit ca. 2 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

- 3.4 Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke)  
umfasst: 0,1138ha (1)  
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung  
umfassen 0,0000 ha (2)  
-----
- Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2)  
umfasst somit 0,1138 ha (3)  
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,0170 ha (4)  
-----
- Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3), (4)und(5) 0,1308 ha (6)
- Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf  
Das Bruttobauland 87,0 %  
die örtlichen Grün- und Freiflächen 13,0 %

	-----
	100 %
Vom Bruttobauland entfallen auf das Nettobauland	100 %
die Verkehrsflächen (innere Erschl.)	0,0 %
	-----
	100 %

#### 4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 Das Baugebiet hat über die Straße "Bergweg" Anschluss an die Rottenegger Straße (Kreisstraße PAF-28) und damit an das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die Erschließungsstraße „Bergweg“ ist als Erschließungsstraße bereits erstellt. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.
- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt durch Anschluss an das Kanalnetz des Marktes Wolnzach und Einleitung in die Kläranlage Niederlauterbach. Der Anschluss erfolgt im Mischsystem.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung ist bereits vorhanden; evtl. Ausbaumaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde.

#### 5.0 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

- 5.1 Da die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen bereits erfolgt ist und durch die vorgesehene neue Bebauung keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, entstehen dem Markt Wolnzach keine zusätzlichen Baukosten.
- 5.2 Für die Herstellung und Finanzierung der evtl. zukünftigen Erschließungsanlagen wird der Markt Wolnzach Beiträge nach seinen Satzungen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erheben. Die Finanzierung der darüber hinaus gehenden Kosten ist vorgesehen durch Haushaltsmittel. 7

#### 6.0 GRÜNORDNUNG

- 6.1 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Niederlauterbach.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bepflanzung der privaten Freiflächen wird eine gute innere Durchgrünung des Gebiets erreicht. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Randeingrünung mit festgesetztem Grünstreifen wird auch eine gute Einfügung in die Umgebung und des Landschaftsbildes gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Bauweise und der Gestaltung sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt und führen zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets. Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Eingrünung mit Schutzpflanzung zu den in der Nähe befindlichen Hopfengärten ist nunmehr nicht mehr erforderlich, da die Hopfengärten in der Zwischenzeit aufgegeben wurden. Die Eingrünung könnte des halb reduziert werden.

Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet anschließend befindet sich ein Feldgehölz, das unverändert erhalten bleibt.

- 6.2 Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

## 7.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung nachteilige Auswirkungen haben wird.

Aufgestellt: Wolnzach, 19.5.2015

Wolnzach, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Geändert: Wolnzach, 29.9.2015

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP  
ARCHITEKT · TEL. 08442 / 3063  
ERLENSTR. 5 · 85268 WOLNZACH

\_\_\_\_\_  
Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. 3 Abs.2 BauGB

vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ mit \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt,

und vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ mit \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stempel/Bürgermeister