



Markt Wolnzach

Bebauungsplan BP Nr. 114 “Am Strassergrund“ – 1. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 14.07.2020

Auftraggeber: Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach
Tel.: 08442/65-0
Fax.: 08442/65-34
www.wolnzach.de
e-mail: info@wolnzach.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.....	2
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Gestaltung der Wohngebäude.....	6
5.4	Garagen	7
5.5	Geländeveränderungen.....	7
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
8	Belange des Umweltschutzes.....	9
9	Belange des Denkmalschutzes	9
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	9

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ zu ändern. Da es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1241/7, 1241/8, 1241/2 Tfl., 1235/4, 1235/5 und 1235/6 der Gemarkung Wolnzach und hat eine Größe von rund 0,37 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Fl.Nr. 1241/6;
- im Süden: Fl.Nr. 1225/1 (Josef-Reindl-Straße);
- im Osten: Fl.Nrn. 1241, 1241/2, 1234/14, 1234/4 und 1234/15;
- im Westen: Fl.Nr. 1235 (Josef-Scheibenbogen-Straße);

jeweils Gemarkung Wolnzach.

2 Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Hauptortes Wolnzach, am westlichen Ende der Josef-Reindl-Straße gelegen. Diese führt als Sammelstraße auf die Wendenstraße (St2049) und bindet das Plangebiet an die östlich gelegene Ortsmitte (ca. 1 km fußläufig gelegen) und das überörtliche Verkehrsnetz an.

Die bestehenden fünf Bauparzellen werden über die Josef-Scheibenbogen-Straße an der Westseite verkehrlich erschlossen.

Von den fünf Bauparzellen sind mittlerweile drei mit Einfamilienhäusern bebaut, westlich schließt sich die freie Feldflur an, östlich die Bestandsbebauung (Wohngebäude mit eingegrüntem Gartenbereichen) des Josef-Alberstötter-Rings.

Das Gelände fällt von der freien Feldflur, von Westen her Richtung Bestandsbebauung hin ab, der Höhenversatz der bestehenden Bauparzellen zwischen Straßenseite und rückwärtiger Grundstücksgrenze beträgt bei den nördlichen Bauparzellen 4 und 5 zwischen 1,0 – 1,5 m, bei den Bauparzellen 1-3 zwischen 2,5 – 3,0 m.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Der Markt Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) 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.

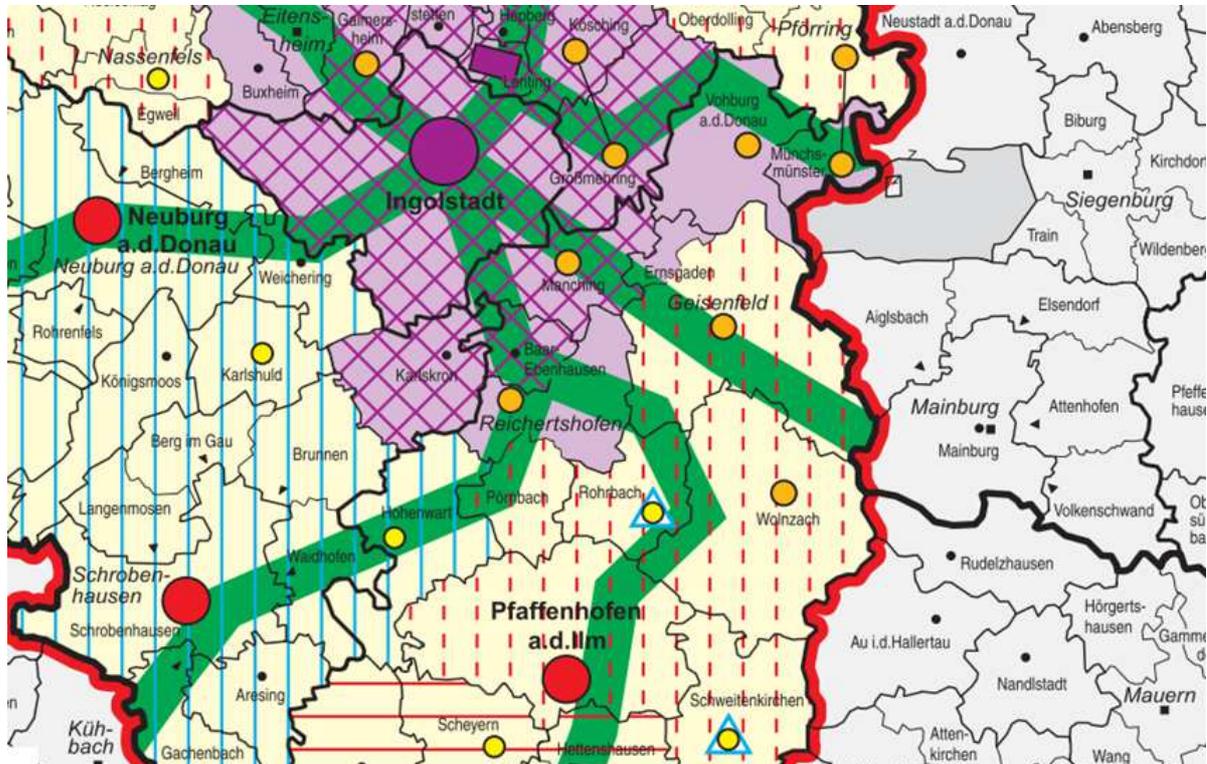


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

„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 6. 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 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan BP Nr. 114 „Am Strassergrund“ liegt vor in der Fassung vom 15.09.2016 und wurde mit Bekanntmachung 23.11.2016 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt auf fünf Bauparzellen ein Allgemeines Wohngebiet WA mit Wohngebäuden fest, in welchen jeweils eine Wohneinheit und eine zusätzliche Einliegerwohnung mit einer Größenbeschränkung von 50 qm zugelassen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,35 und einer maximalen Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgesetzt. Es ist die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse werden bei den beiden nördlichen Parzellen 4 und 5 ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss zugelassen, bei den südlichen Parzellen 1 - 3 ein Vollgeschoss mit einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss und einem als Vollgeschoss zulässigen Untergeschoss.

Wandhöhen dürfen, gemessen ab Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss, 3,95 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Oberkante der Rohdecke im EG wird in einem gesonderten Plan mit Geländeschnitten festgesetzt.

Als Dächer sind gleichgeneigte symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 40-44° zugelassen, zudem werden u.a. Dachüberstände an Trauf- und Giebelseiten, Fassadengestaltung sowie Kniestöcke, die Dacheindeckungen und Dachgauben geregelt.

Festsetzungen zur Geländegestaltung regeln, dass Auffüllungen und Abgrabungen entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen haben, die max. zulässige Neigung von Böschungen (max. 1:2) wird festgesetzt. Stützmauern sind unzulässig.

Darüber hinaus regeln grünordnerische Festsetzungen die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BP Nr. 114 „Am Strassergrund“ in der Fassung vom 15.09.2016; ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der bereits durch das Landratsamt Pfaffenhofen erteilten Baugenehmigungen (Befreiungen von verschiedenen Festsetzungen) angepasst und diese auf den neuesten planungsrechtlichen Stand vereinfacht werden.

Des Weiteren soll durch die Lockerung der bisherigen Festsetzungen bezüglich der Größenreglementierung von Wohneinheiten/Einliegerwohnungen eine entsprechende flexible Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken und damit eine Innenentwicklung zur Wohnraumschaffung erfolgen.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen geändert, ergänzt oder gestrichen. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt und gelten weiterhin.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, im Sinne der Wohnraumschaffung, Nachverdichtung und Innenentwicklung werden nunmehr grundsätzlich zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Bisher waren im Ursprungs-Bebauungsplan je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, wobei die zweite Wohneinheit auf eine max. 50 qm große Einliegerwohnung beschränkt wurde. Nach Ansicht des Marktes Wolnzach ist eine solche Größenbeschränkung der unverminderten Nachfrage nach Wohnraum zuträglich, die Zulässigkeit einer solchen Beschränkung fraglich und die Größenbeschränkung auf 50 qm (Wohnfläche?) nicht eindeutig geregelt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Ansicht des Marktes Wolnzach umfänglich durch die zulässigen GRZ- und GFZ-Werte in Verbindung mit den Regelungen der Wandhöhen und Dachneigungen beschränkt. Differenzierte Regelungen der Vollgeschosse (ob nun im Dach- oder Untergeschoss) erscheinen nicht notwendig. Die planzeichnerische Festsetzung zu zulässigen Vollgeschossen je Bauparzelle wird daher gestrichen.

5.3 Gestaltung der Wohngebäude

Die Regelung zu rechteckigen Baukörpern ohne besondere Vor- und Rücksprünge erscheint zu regulativ – insbesondere, da nicht klar ist, ob etwa Erker oder angebaute Wintergärten auch darunter fallen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung und symmetrischen Satteldächern wird nach Auffassung den gestalterischen Anforderungen an Gebäudekubatur genüge getan, so dass die Festsetzung C.II.1 gestrichen wird.

Die Festsetzung C.II.3 zu zulässigen Wandhöhen wird neu formuliert. Die bisher zulässigen 3,95 m Wandhöhe ab Oberkante Rohdecke im EG regeln nach Ansicht des Marktes Wolnzach nur unzureichend die durch ggf. Ausbau von Untergeschossen tatsächlich entstehenden sichtbaren Wandhöhen. Zudem wurden bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Um fortan eine gangbare Lösung für alle Grundstücke zu erreichen, welche sowohl die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und flachem Dach (nicht als Vollgeschoss ausgebaut) als auch die Variante Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (bei steilerer Dachneigung) sowie Untergeschoss ermöglicht, wird nunmehr eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,90 m festgesetzt. Diese ist ab der Oberkante des am tiefsten, am Gebäude angrenzenden Geländepunkt zu messen, Stellt also die tatsächlich sichtbare Wandfläche dar. Zudem wird nun auch die max. zulässige Firsthöhe von 8,90 m ab Oberkante Rohfußboden im EG festgesetzt, um die Gebäudekubatur zu begrenzen (da ja nunmehr keine Vollgeschosse mehr festgesetzt sind – siehe 5.2).

Die max. zulässige Oberkante des Rohfußbodens im EG wird in der Planzeichnung je Baugrundstück in m üNN festgesetzt und in den zugehörigen erläuternden Geländeschnitten dargestellt. Sie entspricht den bisher zulässigen Werten, bzw. den gewährten Befreiungen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Sockeln und Kniestöcken (C.II.3 und C.II.4) sowie zu Dachüberständen (C.II.6) werden für nicht mehr erforderlich gehalten und ersatzlos gestrichen.

Die Festsetzungen C.II.5 und C.II.7 werden insofern geändert, dass nunmehr auch (wie bereits genehmigt) auch flachere Satteldächer ab 25° Dachneigung bis max. 44° Dachneigung (wie bisher) zulässig sind. Zudem wird ergänzt, dass Garagen, Carports und Neben-

anlagen i.S.d. § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile wie Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) auch mit Flachdach oder geneigtem Pultdach ausgebildet werden dürfen. Damit wird dies entsprechend bereits genehmigter Planungen geregelt, die max. zulässige Dachneigung für Pultdächer wird auf 10° begrenzt.

Bei der Festsetzung C.II.8 „Dachaufbauten“ wird ergänzt, dass diese erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig sind. Dadurch soll die Errichtung von Dachaufbauten bei Gebäuden mit flachem Hauptdach aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden, zudem wird somit der zusätzliche Ausbau eines Dachgeschosses als Vollgeschoss (bei bereits vorhandenen 2 Vollgeschossen) vermieden.

Abschließend werden, wie bereits genehmigt, nunmehr außer naturroten Ziegeleindeckungen auch Betondachsteine in den Farben naturrot, rotbraun, braun und grau zugelassen. Flach- und Pultdächer (zulässig für Garagen, Carports und Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile wie Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie erdgeschossige Anbauten) dürfen auch mit Glas oder Metall (in nicht glänzender Ausführung) eingedeckt oder mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden.

5.4 Garagen

Garagen sind auch weiterhin nur innerhalb der festgesetzte Baugrenzen zulässig. Die traufseitige Wandhöhe von Garagen wird auf maximal 3,00 m, gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage, festgesetzt. Werden Garagen als Grenzgaragen errichtet, so sind diese sind nur mit einer max. Länge von 7,0 m an der Grundstücksgrenze und mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Damit sollen - wie bereits genehmigt – Grenzgaragen auch in Hanglagen zugelassen, jedoch in ihrer Länge und Höhe eindeutig geschränkt werden.

5.5 Geländeänderungen

Festsetzung C.IV.1 „Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zum Bebauungsplan zu erfolgen“ wird ersatzlos gestrichen, da die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen regeln. Die in den Geländeschnitten dargestellten Auffüllungen und Abgrabungen bewegen sich im Rahmen der zulässigen Festsetzungen und haben erläuternden Charakter.

Festsetzung C.IV.2

„Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürliche Geländeniveau (Neigung max. 1 : 2) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen als Übergangslösung auf ihre Grundstücke abgeböscht werden.“

wird wie folgt neu formuliert:

„Das Gelände der Baugrundstücke darf straßenseitig bis maximal auf Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße / des angrenzenden öffentlichen Wegs an der Grundstücksgrenze aufgefüllt / abgegraben werden. Die Höhe von Geländeauffüllungen über das natürliche Geländeniveau wird auf max. 1,9 m begrenzt.

Zu den östlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nrn. 1241, 1234/5, 1234/14 und 1234/15 haben Geländeauffüllungen mit ihren Böschungsfuß einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m unter Oberkante des natürlichen Geländes zulässig. Entstehende Oberkanten der Abgrabungen müssen zu benach-

barten Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der unter Satz 1 genannten Grundstücke angrenzender Erschließungsstraßen / angrenzender öffentlicher Wege, grundsätzlich mindestens 1,0 m Abstand einhalten.

Auf den Baugrundstücken ist parallel, mit einem Abstand 1,0 m von zu den östlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nrn. 1241, 1234/5, 1234/14 und 1234/15, eine Geländemulde mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 0,3 m unter Niveau des natürlichen Geländes anzulegen (siehe erläuternde Geländeschnitte).

Gemeinsam ausgeführte Geländeauffüllungen und -Abgrabungen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen 1-5 sind zulässig.“

Damit wird den vormals in den Schnitten zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Geländeänderungen – insbesondere auch im Hinblick auf den Schutz der benachbarten Bestandsgrundstücke - Rechnung getragen

Festsetzung C.IV.3

„Stützmauern sind nicht zulässig“

wird angesichts bereits erteilter Befreiungen und einer flexibleren Gestaltung der Außenanlagen neu formuliert:

„Durch Geländeauffüllungen und -Abgrabungen entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Breite) auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie haben ihre sichtbare Höhe als Mindestabstand untereinander einzuhalten und sind mit Gehölzen vorzupflanzen. Zu benachbarten Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen hin sind mit Stützmauern mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten.“

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 Baugebiets im Innenbereich.

Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die flexiblere Ausweitung der Wohnraumnutzung auf Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten 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 durch die Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Wohngebäude (ohne Größenbeschränkung) eine Nachverdichtung eines bereits voll erschlossenen Baugebiets im Innenbereich, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird. Damit wird einer baulichen Nutzung von Außenbereichsflächen, einhergehend mit dem Bau neuen Erschließungsanlagen andernorts Einhalt geboten.

Durch die Zulässigkeit flacherer Dachneigungen und höherer Wandhöhen werden zudem kompaktere Gebäude mit weniger Dachflächenanteil zugelassen, welche tendenziell einen geringeren Wärmeenergieverlust haben. Darüber hinaus werden nunmehr auf allen Dächern Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zugelassen, wenn sie im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen werden.

8 Belange des Umweltschutzes

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 keine Mehrung des Baurechts und, damit verbunden, auch keinen weiteren Verlust bisher unbebauter Flächen zur Folge. Die zulässige Bebauung führt daher zu keiner weiteren dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch nicht weiter beeinträchtigt und weiter Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht nicht 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 naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9 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.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Der Markt Wolnzach geht von einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung der verbleibenden bisher unbebauten Bauparzellen aus.

Es können somit noch zwei weitere Wohngebäude im Rahmen der nunmehr allgemein gültigen Festsetzungen entstehen. Unter Berücksichtigung der nunmehr grundsätzlich zulässigen zwei Wohneinheiten sind im Baugebiet bei 5 Wohngebäuden insgesamt max. bis

zu 10 Wohneinheiten zulässig, welche eine maßvolle Verdichtung der Nutzungsintensität des Baugebiets in Ortsrandlage ermöglichen.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Wolnzach, den

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister