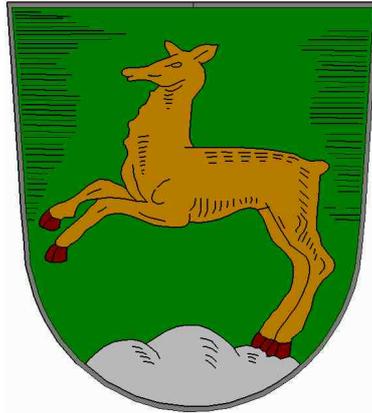


MARKT WOLNZACH



7. Änderung des Flächennutzungsplanes
" SCHLAGENHAUSER MÜHLE III "

BEGRÜNDUNG

0.0 INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Vorbemerkungen
- 2.0 Ziel, Zweck und Voraussetzung der Planung
- 3.0 Darstellung der einzelnen Gebiete
 - 3.1 Gewerbegebiet
 - 3.2 Öffentliche Grünfläche
 - 3.3 Verkehrsflächen
- 4.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung



1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Der Markt Wolnzach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, der vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm mit Bescheid von 3.4.2001 genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde geändert

- 1.1 durch die 1. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen/Ilm vom 25.11.2003
- 1.2 durch die 2. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen/Ilm vom 13.6.2006
- 1.3 durch die 3. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen/Ilm vom 2.10.2007
- 1.4 durch die 4. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen/Ilm vom 21.9.2007

Die 5. Änderung sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit im Verfahren.

Am 2.8.2007 hat der Marktgemeinderat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen

- 1.2 Bereits im Flächennutzungsplan vom 3.4.2001 ist dargelegt, dass die Ausweisung von Gewerbeflächen in optimaler Lage zur Sicherung des Arbeitsplatzangebots und zur Stärkung der Wirtschaft als übergeordnetes Ziel für die Marktgemeinde angestrebt wird.

Bedingt durch die topographische Situation können Gewerbeansiedlungen vor allem innerhalb des Wolnzachtales stattfinden. Als eine mögliche Erweiterungsfläche wird das Areal am nördlichen Ortsrand an der Staatsstraße 2049 genannt, das mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes überplant werden soll.

- 1.3 Die Verkehrsanbindung des Marktes Wolnzach an das überregionale Straßennetz kann als sehr gut bezeichnet werden.
Durch die Lage des Plangebiets an der Staatsstraße 2049 ist auch dieses Gebiet optimal erschlossen.

- 1.4 Gleichzeitig mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach wird für das Gebiet ein Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt.

2.0 ZIEL, ZWECK UND VORAUSSETZUNG DER PLANUNG

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Flächen am nördlichen Ortsrand von Wolnzach, die bisher als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt waren, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet Schlagenhauser Mühle II.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Aussiedlung eines räumlich stark eingeschränkten Betriebes aus dem Ortszentrum.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets ist deshalb dringend notwendig.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Das Gewerbegebiet bildet eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Wolnzach.

3.0 DARSTELLUNG DER GEBIETE

3.1 Gewerbegebiet

Umfang ca. 6,737 ha (inkl. Grünflächen und Verkehrsflächen)
Davon ca. 4,965 ha Nettogewerbebauland

Nördlich anschließend an das bereits bestehende Gewerbegebiet Schlagenhäuser Mühle II wird eine Fläche, die bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, als Gewerbegebiet vorgesehen.

Das Gebiet ist vor allem für die Ansiedlung von räumlich stark eingeschränkten Gewerbebetrieben aus dem Ortszentrum vorgesehen.

Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2049 wird von einer Bebauung freigehalten. Durch die in Zusammenhang mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen vorzunehmenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen insbesondere die Einbeziehung des bereits bestehenden Gehölzes entlang des Feldweges wird eine gute Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet.

Verkehrsanbindung:

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2049 in Richtung Norden und erhält über die neu zu errichtende Erschließungsstraße Anschluss an die vorhandene Gewerbestraße des Gewerbegebiets Schlagenhäuser Mühle II und damit an das Ortsstraßennetz von Wolnzach. Damit ist eine gute Verkehrsanbindung an das örtliche und auch an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ilmtalgruppe gesichert.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung aus dem Gebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Niederschlagswasser soll gem.- Entwässerungskonzept unter Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen über Rohrleitungen und offene Gräben der Wolnzach zugeführt werden. Notwendige Rückhaltemaßnahmen sind vom Bauwerber auf dem Betriebsgrundstück zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die vollbiologische Kläranlage des Marktes Wolnzach gesichert.

3.2 Grünfläche

Umfang ca. 1,751 ha

Nördlich, westlich und östlich anschließend an das oben beschriebene Gewerbegebiet wird eine Fläche von ca. 1.751 ha als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen.

Diese Flächen werden zum Teil zur Unterbringung von Regenwasserrückhaltebecken verwendet und dienen zusammen mit den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im angrenzenden Gewerbegebiet der Eingrünung des Ortsrandes von Wolnzach. Dadurch wird eine gute Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet.

3.3 Verkehrsfläche

Umfang ca. 0,287 ha

Zur Erschließung des neuen Gewerbegebiets wird eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung des Gebiets an das vorhandene Gewerbegebiet Schlagenhäuser Mühle II errichtet.

4.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Verwirklichung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt: Wolnzach, 27.5.2008

Wolnzach, _____

Geändert: Wolnzach, 9.12.2008

Planverfasser

Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. 3 Abs.2 BauGB

vom _____ mit _____ in _____ öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, _____

Stempel/Bürgermeister