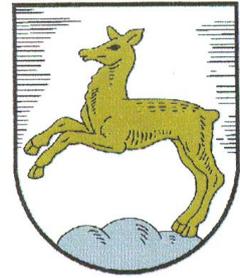


# Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 129 für das Gebiet  
**„Ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## B e g r ü n d u n g

Anlagen:  
Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“

gefertigt am 29. September 2015, geändert am 27. September 2016  
geändert am 1. Juni 2017

HANS KOCH  
Dipl. Ing. FH Architekt

Schießstättweg 5  
85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201

☎ 08442-4614

Mail [hans-koch@t-online.de](mailto:hans-koch@t-online.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>
1.1	Rechtliche Voraussetzungen
1.2	Landesentwicklungsprogramm
1.3	Regionalplan
1.4	Flächennutzungsplan
<b>2.</b>	<b>Beteiligte Behörden</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>
3.1	Lage, Größe und Beschaffenheit
3.2	Topografische Verhältnisse
3.3	Eigentumsverhältnisse
<b>4.</b>	<b>Planung und Gegebenheiten</b>
4.1	Geplante bauliche Nutzung
4.1.1	Planungskonzept
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans
4.2	Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
4.3	Versorgung und Entsorgung
4.3.1	Energieversorgung
4.3.2	Telekommunikationsnetz
4.3.3	Wasserversorgung
4.3.4	Abwasser
4.4	Natur- und Landschaftsschutz
4.5	Immissionsschutz
4.6	Altlasten
4.7	Denkmalschutz
<b>5.</b>	<b>Zielsetzung des Bebauungsplanes</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen
5.2	Planungsziel
5.3	Alternative Planungsvariante
5.4	Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien
<b>6.</b>	<b>Begründung zur Grünordnungsplanung</b>
<b>7.</b>	<b>Planerische Maßnahmen zur Grünordnung</b>
<b>8.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b>
<b>9.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP</b>
<b>10.</b>	<b>Planungsstatistische Zahlen</b>

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 129 für das Gebiet: „Ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 für das Gebiet „Ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach, wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von sieben Einfamilienwohnhäusern, sowie einer notwendigen Friedhofserweiterung und einer öffentlichen Grünfläche, zur Gestaltung eines Dorfplatzes mit Spielplatz geschaffen. Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **1.1 *Rechtliche Voraussetzungen***

Die Marktgemeinde Wolnzach hat am 11.04.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Eschelbach.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem Höchstmaß von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.  
Die Erweiterungsfläche beträgt 14.704 m<sup>2</sup>.  
Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfallen auch die Verpflichtungen zu Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach als Dorfgebiet dargestellt. Das Planungsgebiet wird ebenfalls als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

## 1.2 Landesentwicklungsprogramm

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013** enthält folgende grundsätzliche Aussagen:

Der Ortsteil Eschelbach des Marktes Wolnzach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 östlich der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Allgemeinen ländlichen Raum.

*Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (Ziffer 2.2.2 (G)).*

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).*

*Flächensparende Siedlungs- und erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).*

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich *eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermeiden werden (Ziffer 3.3 (G)).*

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

*Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vier streifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).*

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden bezogen auf die vorliegende Planung durch die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung beachtet. Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan, 5. Änderung, als Dorfgebiet dargestellt.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, welche in den Raumordnungsplänen – Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan – definiert werden. Entsprechend dem **Landesentwicklungsprogramm** wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortes Eschelbach beabsichtigt. In der Regel handelt es sich bei Anfragen um Ansässige, die im Heimatort bauen wollen. Eine Bevölkerungszuwanderung ist in den ländlichen Ortsteilen in einem nicht unverhältnismäßigen Maße zu erwarten.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Bebauungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung nachhaltig weiterentwickelt. Die Festsetzungen helfen die Kulturlandschaft zu bewahren, die Baukultur zu fördern sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Der **Regionalplan** Ingolstadt, Region 10, weist in seinen Zielen (Siedlungswesen) darauf hin, dass auf die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete hingewirkt werden soll. Eine Empfehlung, die der Bebauungsplan aufgreift, da eine teilweise bebaute Fläche städtebaulich weiterentwickelt wird. Die vorhandene Bebauung (Klostergebäude) weicht öffentlichen Grünflächen, sowie einer Friedhofserweiterung, einem Dorfplatz mit Spielplatz, PKW-Stellplätzen und Fußwegen, sowie einer dorfgerechten Wohnbebauung mit Einzelhäusern.

### 1.3 **Regionalplan**

Der Ort Eschelbach gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 3 km südwestlich von Wolnzach. Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft und liegt zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachsen Ingolstadt – München und Ingolstadt – Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Das Planungsgebiet selbst liegt in der Dorfmitte von Eschelbach und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb regionaler Grünzüge

- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Im Regionalplan Ingolstadt, Region 10, ist Wolnzach als Unterzentrum bestimmt.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 05.03.2012) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 05.03.2012) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

*(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (BIII, Ziff. 1.1)*

*(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)*

*(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)*

Da nur im Bereich der Emmeramstraße und der geplanten Anliegerstraße das Baugebiet für eine wohnbauliche Nutzung mit einer lockeren, der Topografie folgenden, Einzelhausbebauung mit einer angemessenen Durchgrünung im ehemaligen Klostergelände entwickelt werden soll, werden die Belange der genannten Gebiete berücksichtigt.

Die ausgewiesene Fläche schließt direkt an die bebaute Dorfmitte mit den bestehenden Hofflächen an. Mit der geplanten Ausweisung wird die bestehende Baulücke zwischen der Emmeramstraße und der Don-Bosco-Straße geschlossen. Somit eine wirtschaftliche Erschließung erreicht. Straßen-, Wasser- und Abwassererschließung sind teilweise vorhanden.

Der Eingriff in das, innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau- Isar-Hügellandes“, liegende Gebiet ist aus den vorgenannten Gründen vertretbar.

## **1.4 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche südlich der Emmeramstraße, nördlich der Don-Bosco-Straße, zwischen der Pfarrkirche St. Emmeram und dem Braungässchen in Eschelbach als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Das geplante Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

## **2. Beteiligte Behörden**

Für den Bebauungsplan Nr. 129 „Ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach wird das Entwurfsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Folgende Behörden bzw. Versorgungsträger werden am Verfahren beteiligt:

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Zweckverband Wasserversorgung „Ilmtalgruppe“ Starzhausen
- Klärwerk Markt Wolnzach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten
- Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Pfaffenhofen
- Energienetze Bayern GmbH, Energie Südbayern GmbH Pfaffenhofen
- Vodafone – Kabel Deutschland
- Amt für Digitalisierung und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayernwerk AG
- Deutsche Post
- IHK München
- Dt. Gewerbeverband Bayern
- Bayer. Bauernverband
- FFW Wolnzach

### Landratsamt Pfaffenhofen

- Abteilung Bauverwaltung Bauleitplanung
- Abteilung Immissionsschutz, Untere Immissionsschutzbehörde
- Abteilung Naturschutzbehörde
- Abteilung Untere Straßenverkehrsbehörde
- Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde
- Abteilung Abfallwirtschaftsbetrieb

## **3. Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Grenzen des Bauleitplangebietes werden wie folgt festgesetzt:

Nördliche Grenze:

Ortsstraße „Emmeramstraße“

Östliche Grenze:

Anwesen Dorfstraße 2, Anwesen Don-Bosco-Str. 17 und 15

Südliche Grenze: Ortsstraße „Don-Bosco-Straße“

Westliche Grenze:

Kirchengrundstück und Anwesen Emmeramstraße 9

Der Bebauungsplan Nr. 129 umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 72, 94 und 99/3 sowie eine Teilfläche der Ortsstraße „Don-Bosco-Straße“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 127 der Gemarkung Eschelbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hat eine Größe von ca. 14.704 m<sup>2</sup>. Die angrenzende Bebauung ist teilweise zweigeschossig, mit einzelnen eingeschossigen Gebäuden und dient überwiegend der Wohnnutzung mit landwirtschaftlichen Erwerbsstellen. Die bestehende landwirtschaftliche Betriebsstelle Flurnummer 94 der Gemarkung Eschelbach, Emmeramstraße 1, wird in das Bebauungsplangebiet miteingeschlossen.

### **3.2 Topografische Verhältnisse**

Das Gelände im Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines Hanges und fällt von Süden nach Norden um ca. 5,5m ab, wobei entlang der Emmeramstraße das Gelände relativ eben ist.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungsplan Nr. 129 umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 72, 94 und 99/3 sowie eine Teilfläche der Ortsstraße „Don-Bosco-Straße“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 127 der Gemarkung Eschelbach.

Die Grundstücke 72 und 99/3 befinden sich im Eigentum der „Vereinigung der Töchter Maria Hilfe der Christen e.V., Kaulbachstraße 63a, 80539 München. Das Grundstück Fl. Nr. 127 befindet sich im Besitz des Marktes Wolnzach. Das Grundstück Fl. Nr. 94 befindet sich im Besitz einer alteingesessenen Landwirtschaftsfamilie.

## **4. Planung und Gegebenheiten**

### **4.1 Geplante bauliche Nutzung**

Im Planungsgebiet, Fl. Nr. 72 und 99/3 befinden sich derzeit die ungenutzten Gebäude der Don-Bosco Schwestern. Es handelt sich um eine Turnhalle, eine Schwimmhalle, einen Wohntrakt für die Schwestern, sowie ein Schulgebäude (Hauswirtschaftsschule). Im Oktober 1853 gegründet, erlebten die Gebäude einen ständigen Wechsel. Zuletzt wurde das Areal von den Don-Bosco-Schwestern als Wohnsitz genutzt. In einem Teil der Gebäude war der Kinderhort untergebracht. In den letzten Jahren standen die Gebäude leer.

Auf dem vorbeschriebenen Gebiet „Ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach“ sollen sieben Einfamilienwohnhäuser entstehen, sowie öffentliche Grünflächen mit der Nutzung als Friedhof und Dorfplatz mit Spielplatz.

#### 4.1.1 Planungskonzept

Ziel der Marktgemeinde Wolnzach ist es, familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Um die vorhandene dörfliche Struktur zu erhalten, werden nur Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Der Ortsteil Eschelbach ist in seiner typischen Siedlungsform noch teilweise als Straßenangerdorf erkennbar. Ein Straßenangerdorf wirkt in der Landschaft fast wie ein Straßendorf. Unterscheidet sich jedoch durch Straßenräume bzw. Innenräume, die sich in Hof Form, Lage zur Straße, wechselnde Firstrichtungen auszeichnen. Zur Erschließung des Baugebiets wird eine Straße zum Anschluss an die bestehende Emmeramstraße und die Don-Bosco-Straße geplant. Das Baugebiet soll dem Wohnen, vor allem junger einheimischer Familien dienen. Drei Einfamilienhäuser stehen giebelständig zur Emmeramstraße. Das nordöstlich gelegene Einzelhaus am Kreuzungsbereich Braungässchen und Emmeramstraße steht traufständig und bildet mit dem zusammenhängenden Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude) des weiteren Einzelhauses eine typische ländliche Baukörpergruppe. Eine weitere zusammenhängende Gebäudegruppe mit zwei Einfamilienwohnhäusern und Garagen im Bereich des bestehenden Geländesprungs, parallel zum Hang gestellt, bilden den räumlichen Abschluss zur geplanten Grünfläche (Dorfplatz und Spielplatz).

Das Bebauungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Das neue Baugebiet ist als Dorfgebiet geplant, bestehend aus 7 Einfamilienwohnhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

Die Dachneigung von 38 – 45 Grad, in der Bauweise I + D, sowie die Dachneigung von 25 – 30 Grad, in der Bauweise I + I, nimmt die traditionellen Satteldachformen des nördlichen Oberbayerns auf.

Die typischen ländlichen Baukörpergruppen, mit zusammenhängendem Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude), sind nach ursprünglichen Vorbildern der nordbayerischen Hauslandschaft geplant. Durch die nach Südwesten bzw. Süden orientierten Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Bauraumes, der Bauweise und der baulichen Gestaltung sind auf das Dorfgebiet abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 35 Personen.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die niedrige GRZ und die Festsetzungen im Bebauungsplan von nicht zu versiegelnden Flächen geringgehalten.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorhaltgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

#### 4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- 2 Vollgeschoße zulässig in der Bauweise I+D oder I + I
- 1 Vollgeschoß zulässig I + D / U (Untergeschoß und Dachgeschoß dürfen ein zusätzliches Vollgeschoss werden)
- zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite um 30 % überwiegt.
- Dachneigung: 38 - 45° in der Bauweise I + D
- Dachneigung: 25 - 30° in der Bauweise I + I

- Dachform aller Gebäude, Nebengebäude und Garagen: Satteldach mit mittigem First
- Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in der Farbe ziegelrot oder naturrot
- Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig
- Auf jeder Dachseite sind max. 2 stehende Dachgauben zulässig. Die max. Breite darf 1,80m nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die max. Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst bleibt. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 4,10m nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 50cm nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 5,50m bis 6,40m max. nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + I.
- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 25cm nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + I.

Die Materialwahl und die Ausbildung der Details stellen neben der Gestaltung des Baukörpers die wichtigsten Merkmale eines Hauses dar, die über die Einfügung in die Umgebung entscheiden. Mit dem ziegelroten Satteldach und hell verputztem Mauerwerk erreichen die geplanten Wohngebäude einen hohen Grad der Einfügung.

#### **4.2. Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Die 7 Einfamilienwohnhäuser werden über die geplante Anliegerstraße zwischen Emmeramstraße und Don-Bosco-Straße erschlossen. Die Emmeramstraße führt in Richtung Osten über die Turmstraße in Richtung Norden nach Wolnzach und in Richtung Westen nach Pfaffenhofen bzw. Rohrbach und Geisenfeld.

#### **4.3 Versorgung und Entsorgung**

##### **4.3.1 Energieversorgung**

Das Gemeindegebiet von Wolnzach wird durch die E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen mit elektrischer Energie versorgt.

##### **4.3.2 Telekommunikationsnetz**

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH Siemensstraße 20, 84030 Landshut

##### **4.3.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Imtallgruppe.

#### **4.3.4 Abwasser**

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem der Kläranlage Eschelbach (Schmutzwasser), bzw. der Vorflut (Regenwasser) zugeführt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt, bzw. dass – soweit erforderlich- entsprechende Maßnahmen zur Versickerung, bzw. zum Rückhalt und gedrosselten Abfluss des Oberflächenwassers getroffen werden. Detaillierte Aussagen zum Entwässerungskonzept werden im Zuge des weiteren Verfahrens getroffen.

#### **4.4 Natur und Landschaftsschutz.**

Durch die vorgesehene Bebauung mit sieben Einfamilienwohnhäusern sind, abgesehen vom Flächenverbrauch, keine negativen Einflüsse auf den Naturhaushalt zu erwarten.

#### **4.5 Immissionsschutz / Nutzungskonflikte**

Das Planungsgebiet bzw. der Ortsteil Eschelbach liegt ca. 4 km westlich der Marktgemeinde Wolnzach und ca. 500 m südlich der Bundesautobahn A 9. Mit Schallimmissionen ist wie im gesamten Ortsteil Eschelbach zu rechnen.

Zur Erschließung werden die vorhandene Emmeramstraße und die Don-Bosco-Straße genutzt. Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Bedingt durch die Dorfgemeinschaftslandschaft ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und auch an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 102, GMKG Eschelbach, an der nordwestlichen Grenze des Planungsgebiets, im Bereich Emmeramstraße, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Geflügelmasttierhaltung. Diese Tierhaltung wird in Absprache mit dem Betreiber und der Marktgemeinde Wolnzach baldmöglichst in eine bereits vorhandene, außerhalb von Eschelbach gelegene Betriebsstätte ausgelagert oder aufgegeben. Durch diese Nutzungsbeseitigung ist eine Immissionsbelastung für das Planungsgebiet nicht mehr vorhanden.

#### **4.6 Altlasten**

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Die Katholische Pfarrkirche St. Emmeram, Don-Bosco-Straße 7, mit umgebenden Friedhof grenzt westlich an das Planungsgebiet an. Die Pfarrkirche St. Emmeram ist als Baudenkmal in der Denkmalliste unter D-1-86-162-39 geführt. Als Bodendenkmal ist der Bereich um die Pfarrkirche St. Emmeram als D-1-7435-0118 qualifiziert. Das geplante Baugebiet mit Friedhofsfläche (Erweiterung) befindet sich

in direkter Nähe der bezeichneten Denkmäler. Folgende Bestimmungen und Maßnahmen sind im Bereich von Baudenkmalern zu beachten:

**Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (im Bebauungsplan unter Hinweise durch Text, Punkt 7. Bodendenkmäler)

## **5. Zielsetzung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen**

#### ***Bevölkerungsentwicklung***

Seit Abschluss der Gebietsreform im Jahre 1978 bis zum Jahre 2008 hat der Markt Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs von 3613 Einwohnern zu verzeichnen. Das bedeutet einen Zuwachs von 120 Einwohnern pro Jahr.

Die großen Schwankungen der Zuwachszahlen sind vor allem durch das jeweils vorhandene Baulandangebot zu erklären. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen einzelner Baugebiete, stiegen die Zuwachszahlen jeweils sprunghaft an, um dann mangels Baulandangebot abzusinken.

Trotz geringem Baulandangebot betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahre 2012 ca. 44 Einwohner. Da seitdem keine Baulandausweisungen erfolgten, hat sich die Einwohnerzahl derzeit bei 11.430 eingependelt.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach beträgt 11.430 (Stand 31.1.2016). Insgesamt sind von 2010 bis 2015, ca. 600 Personen zugezogen.

Der Anteil der Personen unter 18 Jahren beträgt ca. 17%, der Personen von 18 bis unter 40 Jahren ca. 25 %, der Personen von 40 bis 65 Jahren ca. 38 %, der Personen mit 65 Jahren und älter ca. 20%. Gem. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sinkt der Anteil der unter 18-jährigen Personen bis 2029 um ca. 3,0%, dagegen wächst der Anteil der 65-jährigen Personen und älter um ca. 40%. Der demografische Trend zeigt, dass die Menschen in der Großgemeinde immer älter werden.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach liegt aktuell bei ca. 11.430 Einwohnern und wächst stetig um 1,4 %, so dass mit einem Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten 2 Jahre um ca. 100 Einwohner vereinfacht gerechnet werden kann. Dabei bleiben externe Faktoren, wie z. B. politische, ökologische und ökonomische Faktoren unberücksichtigt.

Bei einer Anzahl von ca. 4.445 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,6 Personen. In Wolnzach sind überwiegend Wohngebäuden mit einer Wohnung, d. h. hauptsächlich Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser (RH) oder Doppelhaushälften (DHH) vorzufinden. Dabei beträgt die durchschnittliche Zahl an Räumen ca. 5,5 und die durchschnittliche Wohnfläche ca. 121,6 m<sup>2</sup>. Davon ausgehend, dass die Anzahl der Einwohner in den kommenden 2 Jahren um 100 Personen wächst und die Haushaltsgröße bei 2,6 Personen konstant bleibt, obwohl tendenziell die Haushaltsgrößen aufgrund der immer stärker werdenden Altersgruppe 60+ abnimmt, wird der Bedarf an Wohnungen stetig ansteigen.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

Der Markt Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile kann Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage ohne Beeinträchtigung von Flug- und Verkehrslärm anbieten.

Der Markt Wolnzach und seine eingemeindeten Ortsteile liegen im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg.

Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Automobilzulieferer, Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile ein bevorzugter Wohnort.

Manching mit Standort der EADS ist ca. 28 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Eschelbach schnell erreichbar.

Der Flughafen München mit Arbeitsplatzangebot im Umfeld, ca. 40 Autobahnkilometer entfernt.

Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 3 km Entfernung gut erreichbar. (Haltestelle für den Regionalexpress – Richtung München bzw. Ingolstadt)

***Bedarf von Wohnflächen***

Aufgrund der topografischen Situation und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft, ist von einer Bebauungsdichte von 35 - 40 Einwohnern/ha auszugehen.

Bebauungsdichte folgender bereits bebauter Baugebiete in Wolnzach:

Wendenstraße/Fuchsberg	35,54 E/ha
Schöllacker	34,57 E/ha
Lilienstraße	27,56 E/ha

Der Bedarf an Wohnbauflächen beträgt somit ca.

1.100 – 1.200 Einwohner  
35 – 40 Einwohner/ha = ca. 31 ha Wohnbauflächen

Berücksichtigung von freien Bauparzellen innerhalb Eschelbachs.

Die freien Bauparzellen in Eschelbach werden von den Eigentümern meistens für Kinder oder Enkelkinder bevorratet.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Eschelbach, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise

der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, ist eine Baulandausweisung erforderlich. Diese Wohnbaulandausweisung wird vorwiegend im Bereich der Ortsmitte von Eschelbach erfolgen.

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft werden dabei berücksichtigt.

## **5.2 Planungsziel**

Vom Markt Wolnzach wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes und seiner Ortsteile zu ermöglichen und der regionalplanerischen Zielsetzung eines Unterzentrums gerecht zu werden. Im Ortsteil Eschelbach wird angestrebt, Bauplätze für Nachkommen Ortsansässiger zu entwickeln, um diesen den Verbleib in ihrem Heimatort zu ermöglichen.

## **5.3 Alternative Planungsvariante**

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zum Hauptort Wolnzach) und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

## **5.4 Klimaschutz – Nutzung erneuerbare Energien**

Durch die geschützte Tallage in der Dorfmitte von Eschelbach sind Wärmeverluste durch Wind nicht zu erwarten. Je nach Lage, Anordnung und Ausführung des Gebäudes kann der durch Wind verursachte Wärmeverlust bis zur Hälfte des Heizenergiebedarfs ausmachen.

Der Transmissionswärmebedarf eines Hauses gleicht die Wärme aus, die durch die Außenflächen eines Gebäudes verloren geht. Damit wenig Wärme verloren geht, sollte die Größe der Außenwände und Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses möglichst gering sein. Einfache und kompakte Häuser ohne Erker oder vielen Vor- und Rücksprüngen haben eine kleinere Außenfläche und verlieren damit weniger Wärme. Die Festsetzungen durch Text, Unterpunkt 1.2.1, rechteckige Hauptbaukörper berücksichtigen diese Auffassung. Es werden Satteldächer festgesetzt. Auf den Dachflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Text, Unterpunkt 1.3.8 photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.

Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 3.3 „Private Grünflächen als Hausgarten“ festgesetzten Anpflanzungen begünstigen einen Ausgleich des Kleinklimas. Standortheimische Bäume und Sträucher können im Umfeld des Hauses Schwankungen des Kleinklimas ausgleichen. Der Boden kühlt hier weniger stark aus und erwärmt sich tagsüber weniger als bei niedrigem oder fehlendem Bewuchs. Bäume und Sträucher verbessern im Winter die Wärmebewahrung und bringen im Sommer die Kühle in die Häuser.

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) noch zu übertreffen und

dadurch ein Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nutzen zu können. (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 Passivhaus).  
Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sowie die verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Pelletheizung, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind anzustreben.

## 6. Begründung zur Grünordnungsplanung

### 6.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).  
Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

### 6.2 Bestandsaufnahme und –bewertung

### 6.3 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolnzacher Hügelland - Hopfenlandschaft“.

Das Gelände des geplanten Baugebietes steigt von Nord nach Süd von ca. 423,50 m.ü.NN um ca. 5,5 m auf ca. 429 m.ü.NN an.

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Eschelbach und wird im Norden von der Emeramstraße, im Osten von der Turmstraße und im Süden von der Don-Bosco-Straße begrenzt.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die katholische **Kirche "St. Emmeram"** mit umliegendem Friedhof (im südlichen Bereich), sowie eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle (im nördlichen Bereich).

Das Planungsgebiet ist für das Ortsbild von Eschelbach mit seinen bestehenden Gebäuden, dem Baumbestand und seiner relativ großen, freien Fläche im Ortszentrum mitbestimmend. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage ist das Planungsgebiet für das Landschaftsbild nicht von Bedeutung.

### 6.4 Geologie und Böden

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löss, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Die Böden im Bereich des Planungsgebiets sind als mittel- bis tiefgründige Braunerden, Parabraunerden, Podsolbraunerden und Podsolparabraunerden anzusprechen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

## **6.5 Wasserhaushalt**

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich derzeit außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft der Eschelbach als Gewässer 3. Ordnung. Durch eine durchgehende Mauer entlang des angrenzenden Eschelbaches ist das Planungsgebiet derzeit vor Überschwemmungen geschützt.

Zur Untersuchung möglicher Auswirkungen des angrenzenden Eschelbaches wurde eine Ermittlung des Überschwemmungsgebietes durchgeführt (Ingenieurbüro Breitner, Wolnzach vom 29.8.2016).

Darauf aufbauend werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um eine hochwasserangepasste Bauweise sicherzustellen (Höhenlage der geplanten Gebäude etc.). Veränderungen von bestehenden Überschwemmungsgebieten und Veränderungen für Ober- und Unterlieger werden damit nicht ausgelöst.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Höhenlage des Planungsgebietes ca. 423,5 bis 429,0 m.ü.NN

Höhe des Grundwassers (Tertiärgrundwasser) ca. 410 bis 415 m.ü.NN

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen.

## **6.6 Vegetation, Nutzung und Biotope**

Neben dem vorhandenen Gebäudebestand ist das Areal vor allem im Süden von älterem Baumbestand geprägt, während der nördliche Teil überwiegend Wiesenflächen und brachliegende Gartenflächen aufweist. In der Südostecke des Planungsgebietes befindet sich ein eingezäunter, aber öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz (detaillierte Bestandsbeschreibung vgl. „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ im Anhang)

## **7 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung**

### **7.1 Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und Bewertung auf. Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

- Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (soweit sinnvoll möglich)
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

## **7.2 Straßenraumbegrünung und Durchgrünung des Baugebietes**

Zur Erschließung des Baugebietes wird eine neue Straße zum Anschluss an die bestehende Emmeramstraße und die Don-Bosco-Straße geplant. Zur Durchgrünung des neu entstehenden Straßenraumes, sowie entlang der bestehenden Emmeramstraße werden straßenbegleitend im Bereich der Privaten Hausgärten, Einzelbäume festgesetzt. Um einerseits eine dorfgerechte Durchgrünung zu erzielen, andererseits den Grundstücksbesitzern aber eine gewisse Wahlfreiheit zu lassen, erfolgt zur Artenauswahl lediglich die Festsetzung „Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaumhochstamm“. Um im Rahmen der Gartenplanung noch flexibel reagieren zu können, kann vom festgesetzten Standort bis ca. 3 m abgewichen werden.

Der Bereich der öffentlichen Grünflächen am südlichen Rand des Planungsgebietes (Dorfplatz mit Spielplatz, Pkw-Stellplätzen und Fußwegen) erfolgt derzeit eine detaillierte Planung im Rahmen des aktuell laufenden Dorferneuerungsverfahrens. Um dieser Planung nicht vorzugreifen, erfolgen im Bebauungsplan nur allgemeine Festsetzungen. Eine dorfgerechte Planung und Gestaltung, einschließlich dem weitest möglichen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (soweit sinnvoll möglich) ist aufgrund des genannten Dorferneuerungsverfahrens unter Beteiligung des Marktes Wolnzach jedenfalls sichergestellt.

Für den Bereich der geplanten Friedhofserweiterung erfolgen ebenfalls nur Festsetzungen allgemeiner Art, um auch für diese Planung weitest mögliche Gestaltungsspielräume offen zu halten. Auch hier wird die Planung durch den Markt Wolnzach durchgeführt, so dass eine qualitätvolle Gestaltung sichergestellt ist

Zur weiteren Durchgrünung der Wohnbauflächen erfolgt im Bereich der privaten Hausgärten zusätzlich eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen (mindestens ein Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Dabei erfolgt lediglich die Festsetzung „Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung“ oder Obstbaumhochstamm, um den einzelnen Bauherren auch hier eine gewisse Wahlmöglichkeit offen zu halten. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind ebenfalls mit heimischen Laubgehölzen und max. 50 % Ziersträuchern auszuführen, um auch damit eine dorfgerechte Durchgrünung zu fördern und eine Dominanz städtisch wirkender Zierpflanzungen oder Nadelgehölzen zu vermeiden.

### **Erhalt von vorhandenem Gehölzbestand**

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes werden 3 bestehende, prägnante Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt (von Nord nach Süd: Walnuss, Rot-Eiche, Katsurabaum; vgl. „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ im Anhang, Pkt. 1.2), um deren prägende Wirkung und Funktion als Lebensraum zu erhalten.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (nördlicher Teil) wird eine ehemals geschnittene Hainbuchenhecke ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Ergänzung in nördlicher und südlicher Richtung. Damit wird eine Abschirmung der geplanten Wohnbebauung zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle erzielt.

Weitere konkrete Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenem Gehölzbestand im Bereich der geplanten Bauparzellen werden nicht getroffen:

Ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes (bzw. der Großteil von dessen Wurzelbereich) liegt im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, im Bereich der geplanten Bebauung (einschließlich notwendigem Baugrubenaushub) oder im Bereich der erforderlichen privaten Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, Zugänge etc.). Ein Erhalt dieser Bäume ist daher nicht möglich.

Ein Teil der vorhandenen Bäume liegt unmittelbar südlich der geplanten Wohnbebauung, würde damit zu einer ungünstigen Verschattung der nach Süden orientierten Wohnräume führen und eine passive Nutzung von Sonnenenergie verhindern.

Weiterhin sind gemäß der vorliegenden Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Eschelbaches die geplanten Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Das heißt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens 50 cm über dem Niveau der geplanten Erschließungsstraße/Gehweghinterkante) zu liegen kommt. Es ist davon auszugehen, dass auch die Hausgärten entsprechend aufgefüllt werden. Umfangreiche Auffüllungen im Wurzelbereich vorhandener Bäume führen i.d.R. dazu, dass die betroffenen Bäume geschädigt werden und mittelfristig absterben. Aus diesem Grund wird auch für die Hausgartenbereiche auf weitere Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenem Baumbestand verzichtet.

Es wird jedoch allgemein empfohlen, vorhandenen Baumbestand in den weiteren Planungen zu berücksichtigen und soweit sinnvoll möglich zu erhalten.

### **7.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Zentrum von Eschelbach ist keine Ortsrandeingrünung erforderlich.

## **8 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Nach §13 Absatz 3 Satz 1 gilt:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich. Ebenso wird auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet.

**9 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind (siehe Anhang).

**10. Planungsstatistische Zahlen**

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	14.704 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.290 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Friedhof und Dorfmitte)	3.731 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.704 m <sup>2</sup>
./. Öffentliche Verkehrsfläche	1.290 m <sup>2</sup>
./. Öffentliche Grünfläche	3.731 m <sup>2</sup>
<u>./. Landwirtschaftliche Betriebsstelle</u>	<u>4.203 m<sup>2</sup></u>
Summe Nettobauland (Nettobauland Einfamilienwohnhausparzellen)	5.480 m <sup>2</sup>

Begründung zur Grünordnungsplanung  
erstellt am 27.09.2016  
durch Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Aufgestellt: Wolnzach, 01.06.2017

Wolnzach, .....

-----  
Planverfasser

-----  
Stempel/Bürgermeister