



Markt Wolnzach

**Bebauungsplan Nr. 028
„Pfarräcker“ – 3. Änderung
und Teilaufhebung BP Nr. 030
„An der Josef-Reindl-Straße“**

**Begründung
zur Planfassung vom 20.02.2018**

Auftraggeber: Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach
Tel.: 08442/65-0
Fax.: 08442/65-34
www.wolnzach.de
e-mail: info@wolnzach.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Ursula Burkart René Karnott
Architektin, Stadtplanerin Dipl.-Ing., Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgrundlagen
2. Plangebiet
 - 2.1 Lage und Erschließung
 - 2.2 Plangebiet
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Verfahren
 - 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan
4. Anlass und Ziel der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
7. Belange des Umweltschutzes
8. Belange des Denkmalschutzes

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 028 „Pfarräcker“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 1234/21, Gemarkung Wolnzach.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 1229 (Josef-Alberstötter Ring)
- im Süden: Flur-Nr. 1234/17 und 1234/8
- im Osten: Flur-Nr. 1232/3 und 1234/16
- im Westen: Flur-Nr. 1234/19

jeweils Gemarkung Wolnzach.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung greift in seinem südlichen Bereich in den Geltungsbereich des BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ ein. Dieser BP wird für diesen Bereich aufgehoben.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Wolnzach.

Es ist von Norden über den Josef-Alberstötter-Ring erschlossen, die im südwestlichen Bereich des Grundstücks gelegene bestehende Garage ist über einen Eigentümerweg auf der Fl.Nr. 1234/8 von der Josef-Reindl-Straße aus anfahrbar.

2.2 Plangebiet

Das Planungsgebiet Flur-Nr. 1234/21 wird derzeit als Garten genutzt. Im Nordosten befindet sich eine Trafostation. Der südöstliche Bereich (vormals Flur-Nr. 1234/23 – diese ist nunmehr mit der Fl.Nr. 1234/21 zu einem Grundstück verschmolzen) ist mit einer Garage bebaut, im Nordosten besteht eine Trafostation.

Im Westen, Osten und Süden grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin um ca. 2,5 – 3,0 m ab.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und stellt eine Nachverdichtung dar. Der BP soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit einer Grundfläche begründet, die deutlich unterhalb der unter § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Obergrenze von 20.000 qm liegt.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; 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 § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

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 Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

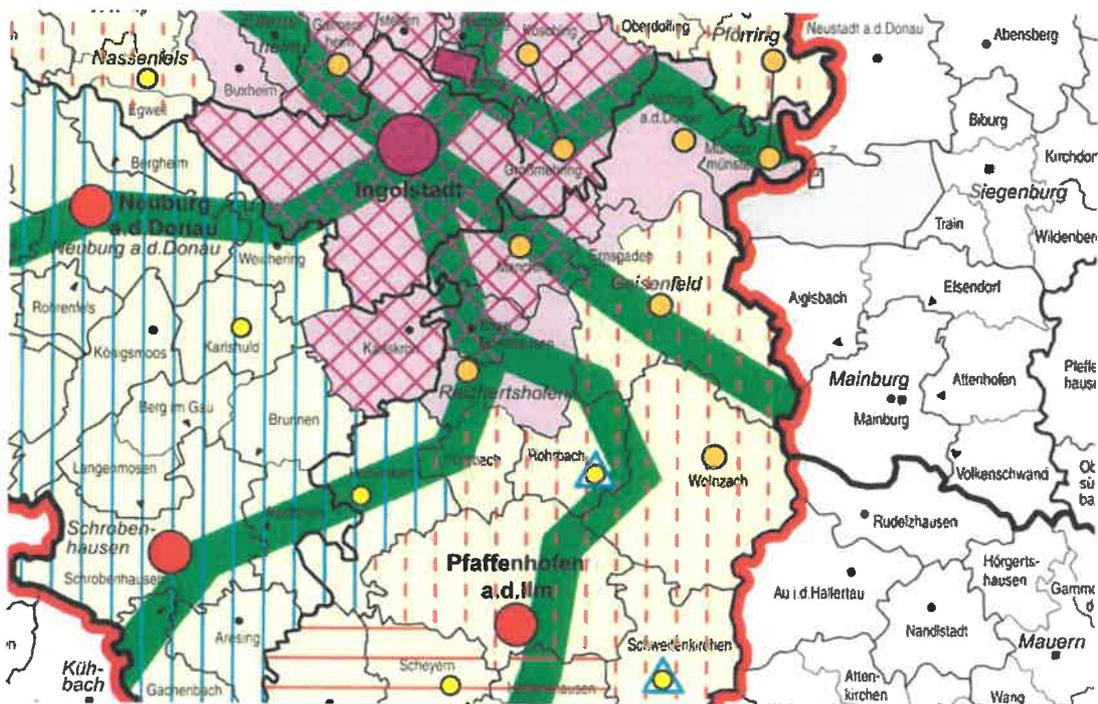


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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.“

3.3 Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen BP Nr. 028 „Pfarräcker“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt (nördlicher Änderungsbereich).

Im südlichen Änderungsbereich, bisher im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ liegend und durch diesen überplant, ist ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einem Teil eines Bau- raums (Baugrenze) festgesetzt, der auch die bestehende Garage im Südosten umfasst.

4 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Wolnzach möchte durch die Änderung des Bebauungsplanes eine optimale Ausnutzung des Grundstücks Fl.Nr. 1234/21 ermöglichen.

Dieses wurde durch eine Zusammenführung von Flächen aus der ehemaligen Fl.Nr. 1232 und 1234/8 neu gebildet. Ursprünglich war eine Bebauung nur im südlichen Teil (BP Nr. 030) geplant, eine Erschließung ausschließlich von Süden über einen Eigentümerweg auf der Fl.Nr. 1234/8. Die hier bereits bestehende Garage ist über diesen Eigentümerweg erschlossen.

Die im nördlichen Änderungsbereich durch den BP Nr. 028 „Pfarräcker“ festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde nie umgesetzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1234/21 grenzt direkt an den Josef-Alberstötter-Ring an. Eine direkte Erschließung von dieser Straße, also von Norden, bietet sich somit an.

Mit der vorliegenden Änderung wird der bisherige Bauraum (BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“) weiter nach Norden, in den Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche (BP Nr. 028 „Pfarräcker“) verschoben.

Um den Charakter des Siedlungsbildes zu erhalten und auf die bestehende Bebauung entlang des Josef-Alberstötter-Rings einzugehen, werden die Festsetzungen des BP Nr. 028 „Pfarräcker“ weiter übernommen. Dies sind hier die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA) und das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II), die zulässige Grundflächenzahl (0,3) und Geschossflächenzahl (0,7) sowie eine offene Bauweise. Diese Festsetzungen entsprechen dem Stand der Festsetzungen des BP Nr. 028 aus dem Jahre 1973. Die BauNVO 1968 findet weiterhin Anwendung.

Die betroffenen Planzeichen sind in der Legende des Änderungsbebauungsplanes dargestellt.

Hinsichtlich des zulässigen Gebäudetyps wurde ebenfalls die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, welcher in dem Bereich südlich des Josef-Alberstötter-Rings Hanghäuser (Zulässig Erdgeschoss, bei entsprechender Hangneigung Erd- und Obergeschoss zulässig, dann max. Gebäudehöhe an der Talseite 6,30 m, Dachneigung max. 27°) festsetzt.

Die Formulierung „Zulässig Erdgeschoss, bei entsprechender Hangneigung Erd- und Obergeschoss zulässig“ erscheint zu unbestimmt, daher wird nunmehr festgesetzt, dass max. ein Erd- und Obergeschoss zulässig ist (generell sind ja 2 Vollgeschosse zulässig). Diese Art der Bebauung ist aufgrund des vorhandenen Geländes möglich. Zudem wird ergänzt, dass als Dachform nur symmetrische Satteldächer mit mittigen First und Dachneigung bis max. 27° zulässig sind. Die bisher nur festgesetzt max. Dachneigung und Firstrichtung könnte – verbunden mit der nur talseitig bestimmten max. Wandhöhe von 6,30 m – dazu führen, dass bei unsymmetrischen Dächern zum Josef-Alberstötter-Ring hin durchaus hohe Wände entstehen. Die benachbarte Bebauung zeichnet sich durch symmetrische Satteldächer aus, die Konkretisierung der Festsetzung trägt also maßgeblich zum Einfügen eines Bauvorhabens in den Bestand bei.

Zur Minimierung des Eingriffs wird zudem neu festgesetzt, dass Versiegelungen auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und Flächen für Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 028 „Pfarräcker“.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bereits bestehende Infrastruktur.

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 baulich genutzten und voll erschlossenen Grundstücks.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

7 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren 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 den geringfügigen Verlust von privaten Gartenflächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht 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 naturschutz-rechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

8 Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Gelände bzw. in unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Wolnzach, den 16.03.2018


.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister