

Markt Wolnzach
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet

„Schul- und Vereinssportanlage“

1. Änderung und Erweiterung im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a
Baugesetzbuch

B e g r ü n d u n g

Planungsstand: 26.03.2019

H A N S K O C H

Dipl. Ing. FH Architekt

Schießstättweg 5

85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201

☎ 08442-4614

Mail hans-koch@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvoraussetzungen
2. Planungsgebiet
3. Planungskonzept
4. Natur- und Artenschutz
5. Planungsstatistische Zahlen

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Allgemeines

Am 09.06.2016 wurde vom Marktgemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 für das Gebiet „Schul- und Vereinssportgelände“, 1. Änderung und Erweiterung, in Wolnzach im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Im Geltungsbereich sollen Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Freisportanlagen) ausgewiesen werden.

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 Ortsbereich von Wolnzach.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem Höchstmaß von 20.000 m² Grundfläche. Die Grundfläche des Maßes der baulichen Nutzung beträgt 4.470 m². 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.

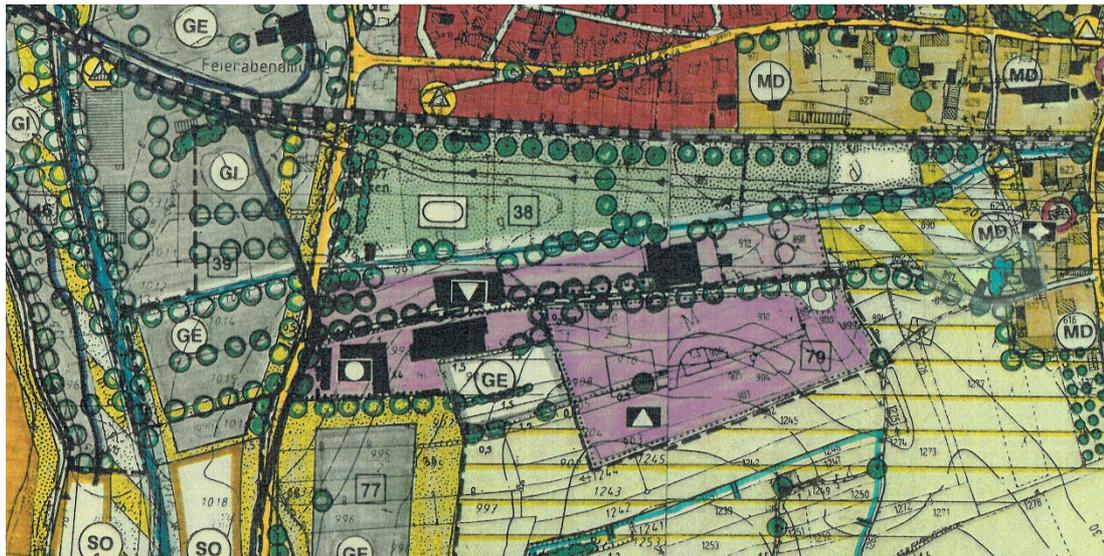
1.2 Geltungsbereich

Die Planung umfasst die Flurnummern 980 und 889 der Gemarkung Gebrontshausen. Das Planungsgebiet wird im Norden durch das Grundstück 239/30, Bahngleis bzw. Rangiergleis, im Westen durch die Freisinger Straße mit Radweg, im Süden durch die Ortsstraße Sportweg Fl. Nr. 911 der Gemarkung Gebrontshausen, im Osten durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nr. 890, 898 und Fl. Nr. 895 der Gemarkung Gebrontshausen begrenzt. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Gebrontshausen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach ist der Änderungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Zusätzlich dargestellt ist die Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Schul- und Vereinssportanlage (rechtskräftig seit 01.05.1981) setzt für den damaligen Geltungsbereich die von der Gemeinde Wolnzach, den Sportvereinen und den Schulen, in Form eines Rasenspielfeldes (Trainingsplatz), einer Kampfbahn Typ C (Schulsportanlage), eines Allwetterplatzes (Multifunktionsfeld), Tennisplätzen, Stockbahnen einer Bebauung durch Gebäude für die Nutzung von sportlichen Zwecken (Sondergebiet), Tennishalle und Dreifachturnhalle, sowie einen zum Sportareal gehörenden Parkplatz, fest. Diese Anlagen sind mit Ausnahme der Dreifachturnhalle im Bestand vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert. Nach Art. 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan 5. Änderung, Fassung vom 19.02.2013, (Quelle: Marktgemeinde Wolnzach)

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 für das Gebiet „Schul- und Vereins-sportanlage“ im Ortsteil Jebertshausen soll die tatsächliche Bebauung dem Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzung von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen und den notwendigen Baugrenzen angepasst werden. Des Weiteren soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Beachvolleyballfeldes geschaffen werden. Der Stock-Club Wolnzach plant seit einiger Zeit den Bau einer Halle zur Überdachung der bestehenden Stockbahnen. Für beide Baumaßnahmen wurden bereits Bauvorlagen eingereicht und genehmigt. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es daher, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau der Stockschützenhalle und des Beachvolleyballplatzes zu schaffen. Zur Förderung der sportlichen Aktivitäten übernehmen Vereine eine wichtige Rolle der Kinder- und Jugendarbeit. Es besteht von Seiten der Wolnzacher Vereine ein konkreter Bedarf an einem Trainingsplatz bzw. an einem Kleinspielfeld für Kinder- und Jugendfußball. Die geplante Sportanlagenerweiterung für Kleinspielfelder in Richtung Osten (Fl. Nr. 889) soll sowohl für die Sportvereine zusätzlichen Platz für Training schaffen, sowie für das am Sportweg ansässige Hallertau Gymnasium Wolnzach Sportflächen für den Schulunterricht bieten.

Für das Vorhaben bestehen am geplanten Standort äußerst günstige Voraussetzungen.

- Erweiterungsmöglichkeit und direkte Anbindung an die bestehenden Sportanlagen, sowie bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. KFZ-Stellplätze.
- Gute Anbindung und Erreichbarkeit durch die bestehende Anbindung (Sportweg) an das öffentliche Straßennetz
- Verfügbarkeit der Grundstücke

2. Planungsgebiet



Luftbild Schul- und Vereinssportgelände Markt Wolnzach (Quelle: Marktgemeinde Wolnzach)

- 2.1 Der Markt Wolnzach liegt ca. 55 km nördlich von München, 28 km südöstlich des Oberzentrums Ingolstadt und 65 km südwestlich von Regensburg. Das Gemeindegebiet liegt inmitten der Verdichtungsräume Nürnberg, München, Augsburg und Regensburg. Südlich von Wolnzach liegt der Flughafen München in 40 km Entfernung. Der Markt Wolnzach liegt im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg. Wolnzach gehört zur Planungsregion 10 (Ingolstadt, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Pfaffenhofen/Ilm). Der Markt Wolnzach hat derzeit 11.295 Einwohner. Die Gemeindefläche beträgt 91,52 km². Das Gemeindegebiet wird von der, in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Wolnzach und der am südlichen Gemeindegebiet angrenzenden Bundesautobahn A93 räumlich gegliedert. Der Gemeindebereich von Wolnzach grenzt im Norden an die Stadt Geisenfeld, im Westen an die Gemeinde Rohrbach und die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Süden an die Gemeinde Schweitenkirchen, im Osten an den Markt Au i. d. Hallertau und an die Gemeinde Rudelzhausen, sowie im Nordosten an die Stadt Mainburg. Der Gemeindebereich selbst liegt an der östlichen Regionsgrenze in der Hallertau. Diese Agrarlandschaft ist hinsichtlich ihrer Entwicklung weitgehend von der Sonderkultur „Hopfen“ anhängig und stellt das Charakteristikum des Landschaftsbildes dar. Im Grenzbereich zwischen den Regierungsbezirken Ober- und Niederbayern ist Wolnzach neben Mainburg und Au als Mittelpunkt dieser Agrarlandschaft zu sehen.
- 2.2 Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindebereichs Wolnzach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „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.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2) Als allgemeiner ländlicher Raum werden im LEP 2013 „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung

aufweisen." „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, Grundsatz 2.2.5).

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (LEP 2013, Grundsatz 7.1.3) Am Vorhandenstandort ist es geplant, südlich und östlich der bestehenden Sportanlagen, weitere Sportflächen auszubauen, um so ein ausreichend breites Angebot an Sportstätten zu sichern. Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes kann eine Neuerschließung eines neuen Standortes vermieden werden.

Die Marktgemeinde Wolnzach liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). In der Karte 1 - „Raumstruktur“ des Regionalplan Ingolstadt wird der Gemeinde Wolnzach als Unterzentrum die Funktion als Grundzentrum zugeordnet. Als solches übernimmt sie die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Im Regionalplan sind folgende Grundsätze für den Sektor Kultur und Soziales festgehalten:

B VI Kultur und Sozialwesen

Z (G) Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind, soweit möglich, in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen...

3.1.10 Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen des Regionalplans Ingolstadt entsprochen.

Der Gemeindebereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Gebiete „für Tourismus und Erholung“ des Regionalplans.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt - Manching 2 gemäß entsprechender Tektur Karte 1 des Regionalplans (Stand 19.11.2013).

2.3 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Marktgemeinde Wolnzach und grenzt an den westlichen Ortsrand des Ortsteils Jebertshausen an. Südlich des Vorhabengebiets verläuft die Gemeindestraße „Sportweg“. Am Nordrand schließen die Bahngleise der DB Netz Aktiengesellschaft an. Am Ortsrand grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur, welche landwirtschaftlich genutzt wird.

2.3 Gebäudebestand und Nutzung





*Bild 1: Kampfbahn Hauptspielfeld, Bild 2: Tennishalle mit Umkleiden
Bild 3: Uferbereich Larsbach zwischen Trainingsplatz und Tennishalle,
Bild 4: Sportweg, Fassade Tennishalle*

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Schul- und Vereinssportanlage“ (rechtskräftig seit 04.05.1981) setzt für den damaligen Geltungsbereich die von der Gemeinde Wolnzach, den Sportvereinen und den Schulen, in Form eines Rasenspielfeldes (Trainingsplatz), einer Kampfbahn Typ C (Schulsportanlage), eines Allwetterplatzes (Multifunktionsfeld) Tennisplätzen, Stockbahnen, einer Bebauung durch Gebäude für die Nutzung von sportlichen Zwecken (Sondergebiet), Tennishalle und Dreifachturnhalle, sowie einen zum Sportareal gehörenden Parkplatz, fest. Diese Anlagen sind mit Ausnahme der Dreifachturnhalle im Bestand vorhanden. Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

2.5 Verkehr

Durch die Bundesautobahn E6 (A9) München - Nürnberg die etwa 4 km westlich von Wolnzach verläuft und der unmittelbar an Wolnzach angrenzenden Bundesautobahn A93 nach Regensburg mit der Ausfahrt Wolnzach ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrssystem gegeben.

Durch die Staatsstraßen 2049 und 2549 ist die Gemeinde an das regional bedeutsame Ring- und Radialstraßennetz angeschlossen und somit mit dem Mittelzentrum Pfaffenhofen und den Unterzentren Geisenfeld und Reichertshofen verbunden.

Durch das Kreisstraßennetz und die Gemeinde Verbindungsstrassen sind die umliegenden Orte gut zu erreichen.

Der Bahnhof Rohrbach ist als Haltestelle für die Bahnlinie München-Ingolstadt mit dem Auto in 6 Minuten erreichbar.

Das Planungsgebiet wird über den Sportweg, sowie über die Freisinger Straße erschlossen.

2.6 Immissionen/Emissionen /Altlasten

Stromfernleitungen:

Es sind keine Stromfernleitungen im Planungsgebiet vorhanden.

Schallimmissionen:

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindebereichs, ohne unmittelbare Anbindung an überörtliche Straßenverbindungen. Die Bundesautobahn A93 befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Planungsgebiet. Mit Immissionen ist wie im gesamten Gemeindegebiet von Wolnzach zu rechnen.

Die bestehenden bzw. geplanten Sportflächen befinden sich in einer Entfernung von rund 30 m (südlich) bis 200m (östlich) zur nächsten Wohnbebauung. Um dem Immissionsschutz des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden, wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 38 „Schul- und Vereinssportanlage“ Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. So sieht die

damalige Planung bereits die Errichtung eines Lärmschutzwalls zwischen der Kampfbahn (Großspielfeld), dem Trainingsspielfeld und der Wohnbebauung vor. Ungeachtet dessen sind bei der Nutzung der Belange der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18 BImSchV) zu beachten. Die Erschließung erfolgt über die Freisinger Straße (Kreisstraße 11), bzw. über den Sportweg.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

2.7 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

In der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler.

Sollten bei Grabungen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler jedoch nicht in direkter Nähe des Planungsumgriffs. Das zunächst gelegene und wichtigste Baudenkmal befindet sich rund 260m östlich des Geltungsbereichs.

D-1-86-162-57

Auerbergstraße 30. Kath. Ferialkirche St. Peter und Paul, Satteldachbau mit Putzgliederung und östlichem Chorturm mit oktagonalem Aufsatz und Zwiebelhaube, Langhaus mit Flachdecke und Chor mit Sternengewölbe, spätromanisch, Chorturmuntergeschoss 15. Jh., Turmaufbau 17.Jh.; mit Ausstattung nachqualifiziert.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem o. g. Einzeldenkmal gibt es eine Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung wegen der großen Distanz zum Denkmal ist nicht erforderlich.

2.8 Natürliche Grundlagen

Topografische Verhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen von ca. 4,0 m aus, wobei entlang des Sportwegs das Gelände relativ eben ist. Entlang der Nordgrenze zur bestehenden Bahnlinie, ist das Planungsgebiet durch Erdwälle mit Gehölzbestand begrenzt.

3 Planungskonzept

3.1 Gestaltung

Dachformen, Bauliche Gestaltung

Die neue Bebauung (Stockschützenhalle) entspricht in Ihrer Ausprägung der Bebauung des bestehenden angrenzenden Gebäudes (Tennishalle). Alle Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachausrichtung und zulässige Dachdeckungen tragen zum einen dem Gebäudebestand Rechnung und stellen zum anderen sicher, dass auch das Ergänzungsgebäude sich hinsichtlich seiner Form, Farbe und Gestaltung an das vorhandene bauliche Gefüge anpasst. Dachdeckungen die umweltschädlichen Stoffe freisetzen können, werden ausgeschlossen. Begrünte Dächer werden explizit zugelassen, da sie auf Grund der Regenwasserrückhaltung und als Vegetationsflächen einen positiven Beitrag zum Schutz des Landschaftshaushalts leisten. Auffällige Materialien oder Farben an den Gebäudeaußenflächen sind auf Grund der sensiblen Ortslage nicht zugelassen. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sollen als Beitrag zur Förderung regenerativen und dezentraler Energieversorgung ausdrücklich zugelassen werden.

3.2 Städtebauliche Ordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und den Freisportanlagen.

Auf eine Festsetzung der Anzahl von Geschossen wird verzichtet. Die Obergrenze der Wandhöhen regelt die mögliche Geschossigkeit.

Wandhöhen:

Die Wandhöhen werden auf maximal 4,50 m (Stockschützenhalle) bzw. maximal 5,00 m (Tennishalle) festgesetzt. Die Wandhöhe ist auf den Fertigfußboden des untersten Geschosses bezogen. Die Höhenlage des Fertigfußbodens des untersten Geschosses ist auf die Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße (Auenstraße) bezogen. Damit sind beide Höhenfestsetzungen eindeutig definiert. Die Höhenlage des Sportwegs ist Grundlage für die Planung der Baukörper.

Abstandsflächen:

Eine Verringerung der Abstandsflächen über das bauordnungsrechtlich geregelte Maß ist nicht vorgesehen. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO). Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 7 BayBO finden keine Anwendung.

Bauweise / Bauraum / bauliche Gestaltung:

Die Position der Baukörper orientiert sich an der Erschließungsstraße.

Dachform / Materialien / Farbgebung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Dachform der geplanten Stockschützenhalle besonders in Erscheinung tritt. Eine gewisse Einheitlichkeit der Dachformen und der Baumaterialien ist dadurch gegeben, dass die bestehende Tennishalle als Satteldach mit einer naturroten Ziegeldeckung vorhanden ist. Innerhalb des Plangebiets sind die zulässigen Dachformen das Satteldach, das Pultdach, sowie Flachdächer. Optimalerweise orientiert sich das Satteldach oder das Pultdach nach Süden, um die Möglichkeit erneuerbarer Energien (Photovoltaik-, oder Solaranlagen) auszunutzen. Der Änderungsgeltungsbereich wird in Einbeziehung der bestehenden Freisportflächen (Kleinfeldplätze) nach Osten erweitert. Des Weiteren wird zur Sicherung der geplanten Stockschützenhalle und der bestehenden Tennishalle im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Stockschützenhalle einschließlich bestehendem Vereinsheim, umfasst eine maximal überbaubare Grundfläche von 1.720 m² und darf eine maximale Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut von 4,50m, gemessen als Bezugspunkt) nicht überschreiten. Ebenso ist für den Bereich der bestehenden Tennishalle eine maximale überbaubare Grundfläche von 2.750 m² und eine maximale Wandhöhe von 5,00m festgesetzt. Im Anschluss an die Kampfbahn Typ C folgt im Bestand ein Trainingsplatz, sowie zwei Kleinspielfelder mit derzeitiger Rasenansaat. Im südlichen Planbereich, am Sportweg befinden sich die bestehenden Tennisplätze, ein Multifunktionsfeld, ein Kleinspielfeld und das geplante Beachsportfeld. Die beschriebenen Sportflächen sind in der Bebauungsplanänderung Nr. 38, 1. Änderung und Erweiterung „Schul- und Vereinssportanlage“ als Freisportanlagen festgesetzt. Unter Freisportanlagen fallen unter anderem die Sportarten Volleyball, Beachvolleyball, Basketball, Tennis und weitere Ball- und Rasensportarten. Der westliche Parkplatz wurde mit kleinen Optimierungen übernommen. Diese Verkehrsflächen sind in der Bebauungsplanänderung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze mit Zufahrt“, festgesetzt. Die durch die Nutzung der geplanten Stockschützenhalle erforderlichen Stellplätze sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf nachzuweisen.

Einfriedigungen:

Zum Schutz des angrenzenden Verkehrsweges, ist die Errichtung von Ballfangzäunen (Höhe 6,0 m) vorgesehen.

3.3 Grünordnung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Grundsatz um eine bestehende Sportanlage, die bereits umfangreiche Gehölzbestände aufweist und die damit bereits eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzuweisen hat.

Im Einzelnen stellt sich der vorhandene Bestand folgendermaßen dar:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsgebietes des Marktes Wolnzach, unmittelbar südlich des Ortsteils Jebertshausen.

Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft eine eingleisige Bahnlinie, die ausschließlich dem Gütertransport dient.

Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Freisinger Straße (Kreisstraße PAF 11) und im Süden durch die Straße „Sportweg“ begrenzt und erschlossen.

An der Westseite entlang der Freisinger Straße besteht ein großer Parkplatz mit PKW-Stellplätzen (Fahrgassen asphaltiert, Stellplätze größtenteils mit Schotterdecke).

Das Planungsgebiet besteht im Wesentlichen aus folgenden Sportanlagen

Im nördlichen Bereich (Aufzählung von West nach Ost):

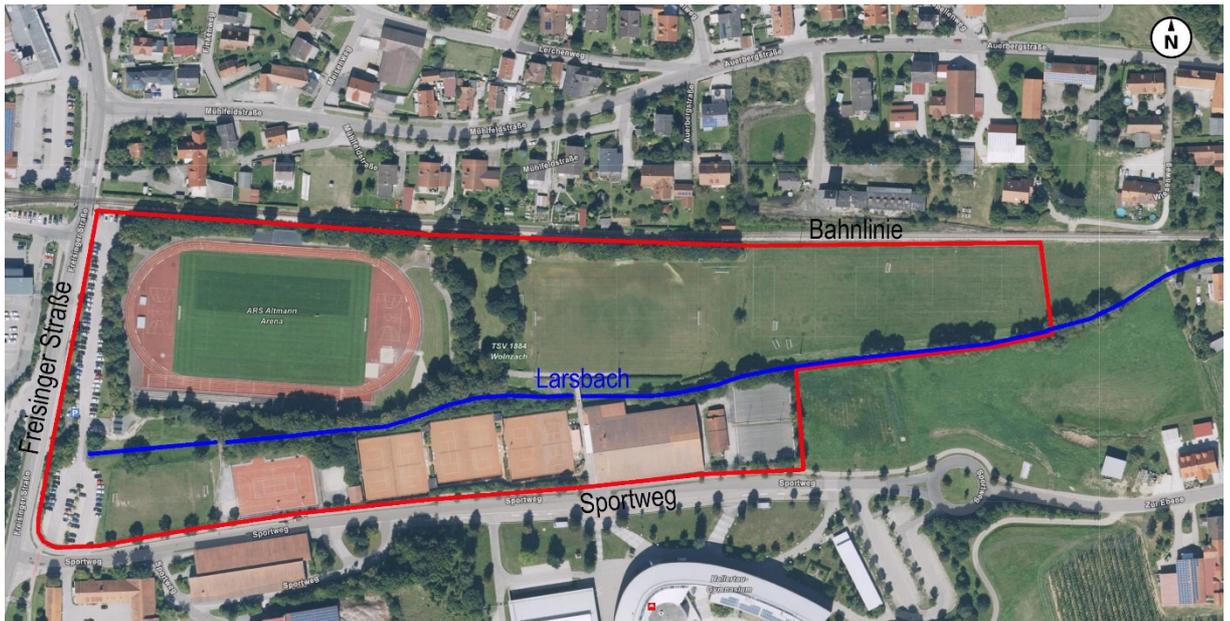
- Fußballstadion mit Rasenspielfeld und umlaufender 400 m Rundlaufbahn, kleines Kassengebäude an der Südwestecke, überdachte Tribüne an der Nordseite, 2 Nebengebäude an der Nordostecke
- Fußball-Trainingsplatz (Naturrasen)
- 2 Fußball-Kleinspielfelder (Naturrasen)

Im südlichen Bereich (Aufzählung von West nach Ost):

- Kleinspielfeld (Naturrasen)
- Allwetterplatz (Kunststoffbelag)
- Beachvolleyballfeld (Natursandbelag) mit Garagengebäude als Abstellraum
- Tennisanlage mit 8 Plätzen (Sandplätze) und Tennishalle
- Stockschißenanlage mit Vereinsheim (eine Halle als Überdachung der bestehenden Stockschißenflächen befindet sich derzeit im Bau).

Zwischen den o.g. „nördlichen“ und „südlichen“ Sportflächen verläuft der Larsbach als Gewässer 3. Ordnung von Ost nach West quer durch das Sportgelände.

Das bestehende Sportgelände weist mit vorhandenem altem Gehölzbestand (größtenteils aus heimischen und standortgerechten Baum und Straucharten) eine deutliche Ein- und Durchgrünung auf, die lediglich im nordöstlichen Bereich (aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie) und in Teilbereichen entlang der südlich angrenzenden Erschließungsstraße „Sportweg“ Lücken aufweist. Vor allem im zentralen Bereich entlang des Larsbaches und im Bereich einer nicht als Sportfläche genutzten Grünfläche ist dieser Gehölzbestand sehr deutlich ausgeprägt.



Luftbild (Quelle: BayernAtlas)

Eine Ergänzung der z.T. lückenhaften Eingrünung nach Süden entlang der Straße „Sportweg“, sowie entlang der östlichen Grenze (südlich des Larsbaches) ist aufgrund des Straßen-, bzw. des Gebäudebestandes derzeit nicht realistisch möglich.

Ebenso ist eine Ergänzung der Eingrünung nach Nordosten aufgrund der unmittelbar an der Grenze verlaufenden Bahnlinie, bzw. aufgrund des vorhandenen Bestandes an Kleinspielfeldern derzeit ebenfalls nicht realisierbar. Da sich in diesem Bereich keine baulichen Anlagen befinden und eine Eingrünung zu Lasten der dringend erforderlichen Kleinspielfelder gehen würde, soll in diesem Bereich daher auf weitere Eingrünungsmaßnahmen verzichtet werden.

In planerischer Hinsicht beschränkt sich der Bebauungsplan daher darauf, den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und Grünflächen mit entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu sichern.

Unabhängig davon ist der Markt Wolnzach stets bemüht, die bestehende Ein- und Durchgrünung durch laufende Pflegemaßnahmen und Neupflanzungen zu erhalten und zu ergänzen (aktuell: Neupflanzung von Bäumen im westlichen Bereich entlang der Freisinger Straße und im Parkplatz an der Südwestecke).

Mit entsprechenden textlichen Festsetzungen wird zudem darauf abgezielt, den Umfang an befestigten Flächen innerhalb der Grünflächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sowie die Versiegelung dieser Flächen zu minimieren und nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu bevorzugen.

Auf den aus landschafts- und grünplanerischer Sicht wichtigen Larsbach mit seiner uferbegleitenden Vegetation, der das Planungsgebiet von Ost nach West durchzieht, wird zeichnerisch und textlich hingewiesen. Damit wird darauf abgezielt, dass die Grünflächen in diesem Bereich möglichst naturnah und extensiv gepflegt werden und dass Geländeänderung, die zu einer Reduzierung des Rückhaltvolumens bei Hochwasserereignissen führen ausgeschlossen werden.

3.4 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Stadtentwicklung und städtebauliche Planung spielen eine zunehmende Rolle beim Klimaschutz. Das verdeutlicht etwa § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den

allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ziel des Städtebaurechts ist es vor allem, den Energieverbrauch und damit Kohlendioxidemissionen zu verhindern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

3.5 Verkehrskonzept Öffentlicher

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht vorhanden.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über den Sportweg zur Freisinger Straße.

Fuß- und Radwege:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich fußläufige Wegeverbindungen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zur äußeren Erschließung Fuß- und Radwege. (Sportweg, Freisinger Straße).

Ruhender Verkehr:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Markt Wolnzach vom 01.08.1996 einschließlich aller Änderungen.

3.6 Entwässerung / Versickerung

Die Spielfelder werden über Drainagen entwässert. Wird das gesammelte Regenwasser (z.B. Dachflächen) einer Versickerung zugeführt, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Inwieweit das anfallende Niederschlagswasser einem Sammelbehälter oder einer Versickerung zugeführt werden kann, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch zu klären. Sollte sich bei der Konzeptionierung der Entwässerung herausstellen, dass ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist, so ist dies außerhalb der Bauleitplanung mit den erforderlichen Plänen und Nachweisen durchzuführen. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Kläranlage angeschlossen.

3.7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen.

Eine ggf. erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen muss unterirdisch erfolgen.

4 Natur- und Artenschutz

Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen handelt, können die Vorschriften nach § 13 a BauGB - beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

Artenschutz

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.

Die notwendigen Angaben dazu erfolgen in der entsprechenden Anlage

(Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“, Büro Einödshofer, Landschaftsarchitekt vom 25.09.2018).

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Darauf aufbauend ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

5 Planungsstatistische Zahlen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	73.496 m ²
Parkplätze und Zufahrten	3.212 m ²
Überbaubare Bereiche	4.470 m ²
Sportflächen und sonstige Grünflächen	65.814 m ²

Wolnzach, 26.03.2019

Grünordnung:

NORBERT EINÖDSHOFER
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstraße 7 Tel. 08441-82480
85298 Scheyern Fax 08441-82470
Mail info@einoedshofer.de