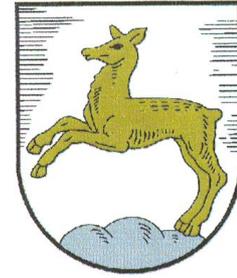


# Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 94

## „Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ 1. Änderung und Erweiterung

## B e g r ü n d u n g

Anlagen:

Umweltbericht als Teil 2 der Begründung

gefertigt am 09. Dezember 2014 - geändert am 16.04.2015



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>
1.1	Landesentwicklungsprogramm
1.2	Regionalplan
1.3	Flächennutzungsplan
1.4	Arten und Biotopschutzprogramm
<b>2.</b>	<b>Beteiligte Behörden</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>
3.1	Lage, Größe
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	Land- und Forstwirtschaft
4.5	Natur- und Landschaftsschutz
4.6	Immissionsschutz
4.7	Altlasten
4.8	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>

## **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 „Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ 1. Änderung und Erweiterung**

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 94 für das Gebiet „Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ 1. Änderung und Erweiterung, wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von vier Einfamilienwohnhäusern geschaffen. Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet - WA dargestellt.

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **1.1 Landesentwicklungsprogramm**

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

Der Ortsteil Niederlauterbach 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 vierstreifig 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 Wohnbebauung beachtet. Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan, 5. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## **1.2 Regionalplan**

Der Ort Niederlauterbach gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich 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 am südlichen Ortsrand von Niederlauterbach 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 der von der Pfarrer- Rottler-Straße aus direkt erschlossene nördliche Rand des Baugebiets „Niederlauterbach – Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ für eine wohnbauliche Nutzung mit einer lockeren, der Topografie folgenden, Einzelhausbebauung mit einer angemessenen Eingrünung zur freien Landschaft entwickelt werden soll, werden die Belange der genannten Gebiete berücksichtigt.

Die ausgewiesene Fläche schließt direkt an die ausgebaute, einseitig bebaute Erschließungsstraße des Baugebiets „Niederlauterbach – Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ an. Mit der geplanten Ausweisung wird eine beidseitige Bebauung, somit eine wirtschaftliche Erschließung erreicht. Straßen-, Wasser- und Abwassererschließung sind bereits vorhanden.

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

### **1.3 Flächennutzungsplan**

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung Punkt 6.21, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung – Allgemeines Wohngebiet (WA) „Niederlauterbach – Baugebiet an der Wolnzacher Straße, Bebauungsplan Nr. 94, bereits entsprechend berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche südlich des Stehackerweges mit der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1127/17 der Gemarkung Niederlauterbach als „Allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. in den Randbereichen als Grünfläche dargestellt.

#### **1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm**

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

Siehe Anlage Umweltbericht.

## **2. Beteiligte Behörden**

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 „Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach, 1. Änderung und Erweiterung wurde das Vorentwurfsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt:

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Markt Wolnzach – Wasser, Abwasser
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt
- 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
- Kabel Deutschland – Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Freiwillige Feuerwehr Wolnzach

#### Landratsamt Pfaffenhofen

- Abteilung Städtebau
- Abteilung Bauaufsicht
- Abteilung Immissionsschutz
- Abteilung Naturschutz
- Abteilung Kreisstraßenbauverwaltung
- Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde
- Abteilung Gesundheitsamt
- Abteilung Abfallwirtschaftsbetrieb
- Abteilung Gemeindeaufsicht

## **3. Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **3.1 Lage und Größe**

Die Grenzen des Bauleitplangebietes werden wie folgt festgesetzt:

#### Nördliche Grenze:

Restfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1127/17 der GMKG Niederlauterbach

Östliche Grenze:

Grundstücke Fl. Nr. 1127/18 und Fl. Nr. 1127/28 der GMKG Niederlauterbach

Südliche Grenze:

Ortsstraße „Pfarrer-Rottler-Straße“

Westliche Grenze:

Ortsstraße „Pfarrer-Rottler-Straße“

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1127/17 der Gemarkung Niederlauterbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hat eine Größe von ca. 6.548,0 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Topografische Verhältnisse**

Das Gelände im Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines Hanges und fällt von Nordwest nach Südost um ca. 4m ab. (mittlere Geländeneigung ca. 7 %)

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 94 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1127/17 der Gemarkung Niederlauterbach.  
Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Marktes Wolnzach.

## **4. Planung und Gegebenheiten**

### **4.1 Geplante bauliche Nutzung**

Auf dem vorbeschriebenen Gelände „Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ sollen vier Einfamilienwohnhäuser entstehen.

#### **4.1.1 Planungskonzept**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt sind:

- Im westlichen Bereich Fläche für PKW-Stellplätze: diese dienten ursprünglich der Friedhofsfläche, die im nördlichen Anschluss der jetzt überplanten Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, bisher aber nicht realisiert wurde
- Im östlichen Bereich Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (die Baum- und Strauchpflanzungen wurden bisher ebenfalls nicht umgesetzt)

Die einzelnen Bauparzellen werden von der Pfarrer-Rottler-Straße bzw. dem bestehenden Wendehammer her erschlossen. Das Baugebiet ist als Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung im Nordwesten zu sehen. Die ausgewiesenen Baugrundstücke schließen direkt an die ausgebaute einseitig bebaute Pfarrer-Rottler-Straße des Baugebiets „Niederlauterbach – Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ an. Mit der geplanten Ausweisung wird eine beidseitige Bebauung und somit eine wirtschaftliche Erschließung erreicht. Das Baugebiet soll

dem Wohnen, vor allem junger einheimischer Familien dienen. Drei Einzelhäuser stehen auf der Nordseite der bestehenden Erschließungsstraße parallel zum Hang. Das nordöstliche Einzelhaus begrenzt durch seine senkrechte Stellung zum Hang die räumliche Längsausdehnung des Baugebiets.

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

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, bestehend aus 4 Einfamilienwohnhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung pro Einzelhaus begrenzt.

Die 4 Einzelhäuser sind als erdgeschossige Häuser mit ausgebautem Dach geplant. (I+D, max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden).

Eine Dachneigung von 38 – 44 Grad nimmt die traditionell steile Satteldachform 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 und die Höhensituation abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 16 Personen.

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

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**

- 1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
- Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite überwiegt.
- Dachneigung: 38° - 44°
- 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 1,50m nicht überschreiten.
- 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.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. ½ der Hauslänge betragen.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 4,10m nicht überschreiten.
- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 50cm nicht überschreiten.

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 einem steilgeneigten Satteldach und hell verputztem Mauerwerk erreichen die geplanten Wohngebäude einen hohen Grad der Einfügung.

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

Die geplanten 4 Einfamilienwohnhäuser werden über die bestehende Pfarrer-Rottler-Straße erschlossen. Diese führt in Richtung Süden über die Wolnzacher Straße zur Ortsmitte von Niederlauterbach bzw. nach Wolnzach.

#### **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 den Markt Wolnzach – Wasserwerk.

##### **4.3.4 Abwasser**

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem der Kläranlage Niederlauterbach-Lehen (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 Land- und Forstwirtschaft**

Bei den westlich des geplanten Baugebiets liegenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Osten schließt das Planungsgebiet an die bestehende Wohnbebauung an.

#### **4.5 Natur und Landschaftsschutz.**

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

Durch die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Es sind keine zusätzlichen Belastungen für in der Umgebung lebende Menschen erkennbar. Zur Erschließung wird die vorhandene Pfarrer-Rottler-Straße genutzt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht verursacht.

#### **4.7 Altlasten**

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden. (siehe Umweltbericht)

### **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 11.081 eingependelt.

Für einen Planungszeitraum bis etwa zum Jahre 2025 ist ein Zuwachs von 75 – 80 Einwohner/Jahr, realistisch und sinnvoll anzusehen. Das bedeutet, dass bis zum Jahre 2025 mit einem Bevölkerungszuwachs von 1100 – 1200 Einwohnern zu rechnen ist. Die Einwohnerzahl wird dann bei etwa 12.000 Einwohnern liegen.

Die prognostizierten Zuwachsraten werden belegt durch die Bevölkerungsprognose der Bertelmann Stiftung, sowie durch die vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten „Bevölkerungsentwicklung: Prognose für den Zeitraum bis 2026“ (regionalisiert)

Der Markt Wolnzach liegt hier innerhalb der 17 Landkreise, für die mit einer Bevölkerungszunahme von mehr als 5 Prozent zu rechnen ist. Als Maximum wird für den Landkreis Erding 12,8 Prozent prognostiziert.

Für den Markt Wolnzach kann daher mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 8 – 10 Prozent, als ca. 1.100 Einwohner, gerechnet werden.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

Der Markt Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile kann Wohnbau land 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. 25 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Niederlauterbach schnell erreichbar.

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

Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 9km 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.

$$\frac{1.100 - 1.200 \text{ Einwohner}}{35 - 40 \text{ Einwohner/ha}} = \text{ca. } 31 \text{ ha Wohnbauflächen}$$

Berücksichtigung von freien Bauparzellen innerhalb Niederlauterbachs.

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

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Niederlauterbach, 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 des Ortseingangs von Niederlauterbach 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 Niederlauterbach 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) bei gleichzeitiger Ortsrandlage) 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**

Die Südhanglage des Planungsgebietes führt zu erhöhter Wärmegewinnung durch verstärkte Sonneneinstrahlung und höhere Temperaturen. An Hängen in Südlage herrschen gegenüber einem ebenen Gelände bis zu 2°C höhere Temperaturen. Die wärmste Zone für eine Bebauung ist das mittlere Drittel eines besonnten Hanges.

Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 8.4 „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 Bestandsbewertung**

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

## **6.3 Naturraum, Topographie und Landschaftsbild**

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.6

## **6.4 Geologie und Böden**

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.3

## **6.5 Wasserhaushalt**

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.4

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

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.2

# **7. Planerische Maßnahmen zur Grünordnung**

## **7.1 Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung 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, 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 Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

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

Entlang der bestehenden Pfarrer-Rottler-Straße und dem Wendehammer, an deren Ende werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen straßenbegleitend Großbäume festgesetzt.

Zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird die als Straßenbaum geeignete Baumart „Acer platanoides“ (=Spitz-Ahorn) festgesetzt.

Als Baumart wird lediglich Laubbaum 1. Wuchsordnung in für den Straßenraum geeigneten Baumarten festgelegt, um dem Markt Wolnzach im Zuge der Umsetzung noch Gestaltungsspielräume offen zu halten.

Ergänzend dazu werden im Bereich der privaten Hausgärten jeweils einzelne Bäume zeichnerisch festgesetzt, um eine weitere Durchgrünung des Straßenraums zu erzielen.

Zusätzlich erfolgte im Bereich der Hausgärten die textliche Festsetzung zur Pflanzung von mind. 1 Baum je 300 m<sup>2</sup>, um eine weitere Durchgrünung der Baugrundstücke sicherzustellen.

Hier wurden für die einzelnen Grundstücksbesitzer hinsichtlich Baumarten (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum) und exaktem Standort (ca.-Lage) bewusst Gestaltungsspielräume offen gehalten.

### **7.3 Ortsrandeingrünung**

Im Westen und Norden des Baugebietes grenzt bisher freie Landschaft an, wobei in Richtung Norden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Friedhofsfläche geplant ist.

Entlang dieser beiden Baugebietsgrenzen werden öffentliche Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Damit wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes gewährleistet. Für die später geplante Errichtung eines Friedhofes ist damit gleichzeitig ein pietätvoller Abstand zwischen Wohnbebauung und Friedhof sichergestellt.

Im westlichen Bereich ist als Bepflanzung eine Feldhecke mit Baum- und Strauchpflanzung vorgesehen, um hier eine dichte Eingrünung zu erzielen. Die Artenzusammensetzung der geplanten Baum- und Strauchpflanzungen orientiert sich an der hier potentiell natürlichen Vegetation, um entlang des Ortsrandes eine landschafts- und dorfgerechte Artenzusammensetzung zu gewährleisten.

Im mittleren, zentralen Bereich dagegen wird eine lockere, verzahnende Eingrünung mittels einer Obstwiese vorgesehen, um vom bestehenden Wendehammer aus Blickbeziehungen zur zentralen Platzfläche des geplanten Friedhofes (vgl. rechtskräftigen Bebauungsplan) zu ermöglichen.

Zur Artenauswahl im Bereich der geplanten Obstwiese erfolgt lediglich die Festsetzung „Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand“, um eine Arten- und sortenreiche Durchmischung zu ermöglichen.

Teilflächen dieser öffentlichen Grünflächen werden zudem als Ausgleichsflächen herangezogen und sind daher mit entsprechenden Festsetzungen versehen, um dem naturschutzfachlichen Anspruch gerecht zu werden (vgl. nächsten Punkt der Begründung, bzw. Pkt. 2 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des beiliegenden Umweltberichtes).

#### **7.4 Spielplatz**

Zur Deckung des wohnungsnahen Bedarfs an Kinderspielflächen und als Treffpunkt für die begleitenden Eltern ist in relativ zentraler Lage des Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wurde bereits mit Spielgeräten ausgestattet. Die straßenbegleitend festgesetzten Straßenbäume (s.o.) dienen in diesem Bereich zusätzlich der wichtigen und in zunehmendem Maße gewünschten Beschattung der Spielflächen, sowie der Raumbildung im Bereich des Spielplatzes.

#### **7.5 Feld- und Waldwege**

Zur Erschließung der nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, bzw. zur Anbindung des geplanten Friedhofes an das Baugebiet werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen am Nord- und Westrand die erforderlichen Feld-/Waldwege vorgesehen (entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

### **8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

Aufgestellt: Wolnzach, 16.04.2015

Wolnzach,.....

-----  
Planverfasser

-----  
Stempel/Bürgermeister