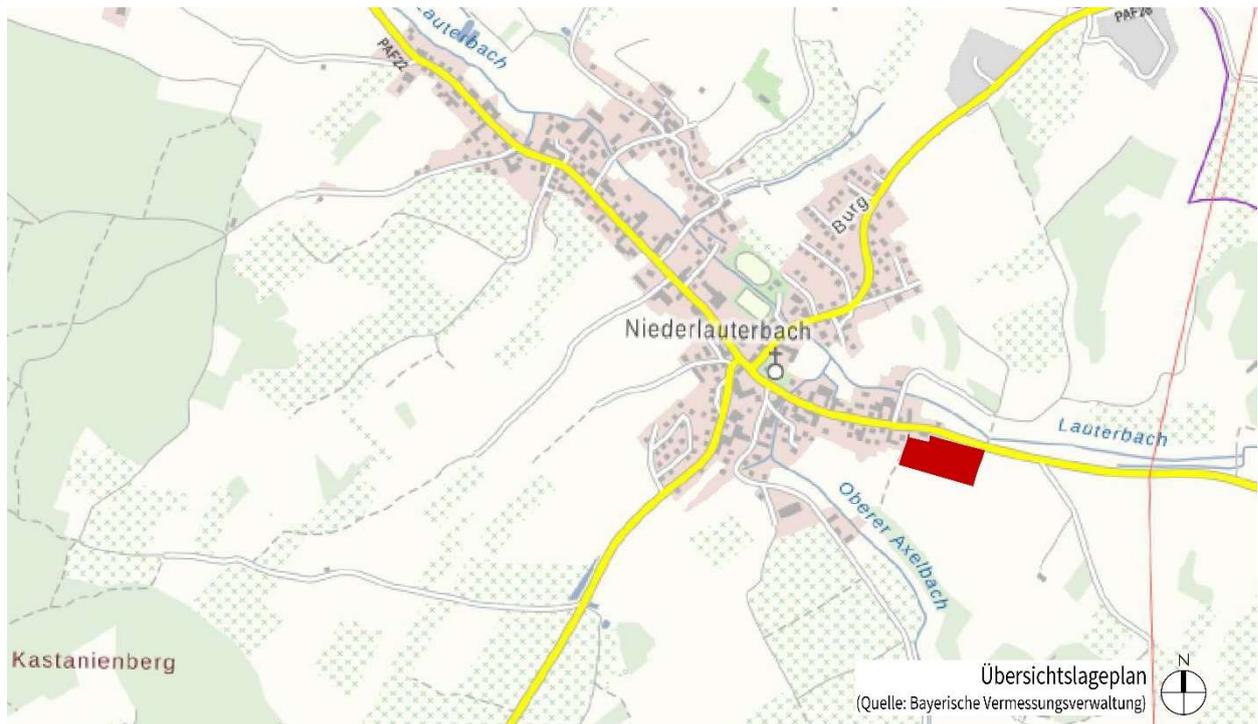




## Markt Wolnzach

# 25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 19.02.2013

## Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 23.07.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 23.07.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

### Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 27.11.2023 (FNB, Faunistik – Naturschutz -Biostatistik)
- Bodengutachten vom 30.11.2023 (NICKOL & PARTNER AG)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung vom: \_\_. \_\_. 2024 (Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- Entwässerungskonzept vom: \_\_. \_\_. 2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 23.07.2024

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                    |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | PLANUNGSGEGENSTAND .....                                           | 3  |
| 1.1 | Anlass, Erforderlichkeit und Ziel .....                            | 3  |
| 2.  | PLANGEBIET .....                                                   | 3  |
| 2.1 | Räumliche Lage .....                                               | 3  |
| 2.2 | Gebiets- und Bestandssituation .....                               | 4  |
| 2.3 | Erschließungssituation .....                                       | 4  |
| 2.4 | Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....                       | 5  |
| 2.5 | Altlasten .....                                                    | 5  |
| 3.  | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN .....               | 5  |
| 3.1 | Flächennutzungsplan .....                                          | 5  |
| 3.2 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....                      | 6  |
| 3.3 | Regionalplan .....                                                 | 8  |
| 4.  | PLANUNGSKONZEPT .....                                              | 9  |
| 4.1 | Planungsalternativen .....                                         | 9  |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung .....                                    | 10 |
| 4.3 | Grünordnungskonzept .....                                          | 10 |
| 4.4 | Umweltbericht .....                                                | 10 |
| 5.  | SCHALLSCHUTZUNTERSUCHUNG .....                                     | 11 |
| 6.  | SCHUMUTZWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER ..... | 11 |
| 7.  | DENKMALSCHUTZ - Denkmäler .....                                    | 11 |
| 8.  | PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....                                  | 12 |

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel**

Anlass der 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wolnzach stellt die beabsichtigte Schaffung von geeigneter Gewerbefläche in Niederlauterbach dar. Die IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs GmbH, Eigentümerin des Teilgrundstücks innerhalb des Plangebiets ist an den Markt Wolnzach herantreten um für ihren ortsansässigen Betrieb für Hopfenvermarktung und -vertrieb auf einem verfügbaren und geeigneten Grundstück Entwicklungsmöglichkeiten für ihr wachsendes Unternehmen zu schaffen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Fläche am Ortsrand Niederlauterbachs ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt und weist somit ein großes Potential zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf. Der Grundstücksteil innerhalb des Plangebiets soll nun im Rahmen des im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ einer geeigneten Bebauung zugeführt werden.

Beabsichtigt ist eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Gewerbeflächen mit sinnvoller Ortsabrundung sowie Anschluss an Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Gewerbe (§ 8 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden. Als Grundlage ist die 25. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Verfahren entspricht der Intention des Marktes Wolnzach zur Entwicklung von geeigneten Gewerbeflächen in den Ortsteilen um regional verwurzelte Betriebe am Standort zu erhalten um seine eigenständige Wirtschafts- und Arbeitsstruktur nachhaltig sichern zu können.

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 (Teilfläche) der Gemeinde Niederlauterbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 683/2, Fl.-Nr. 681 sowie Fl.-Nr. 681/1 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 690 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Süden durch Teilflächen der Fl.-Nr. 767 und Fl.-Nr. 683 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 770 der Gemeinde Niederlauterbach

Das Plangebiet liegt im Norden des Marktgebiets.

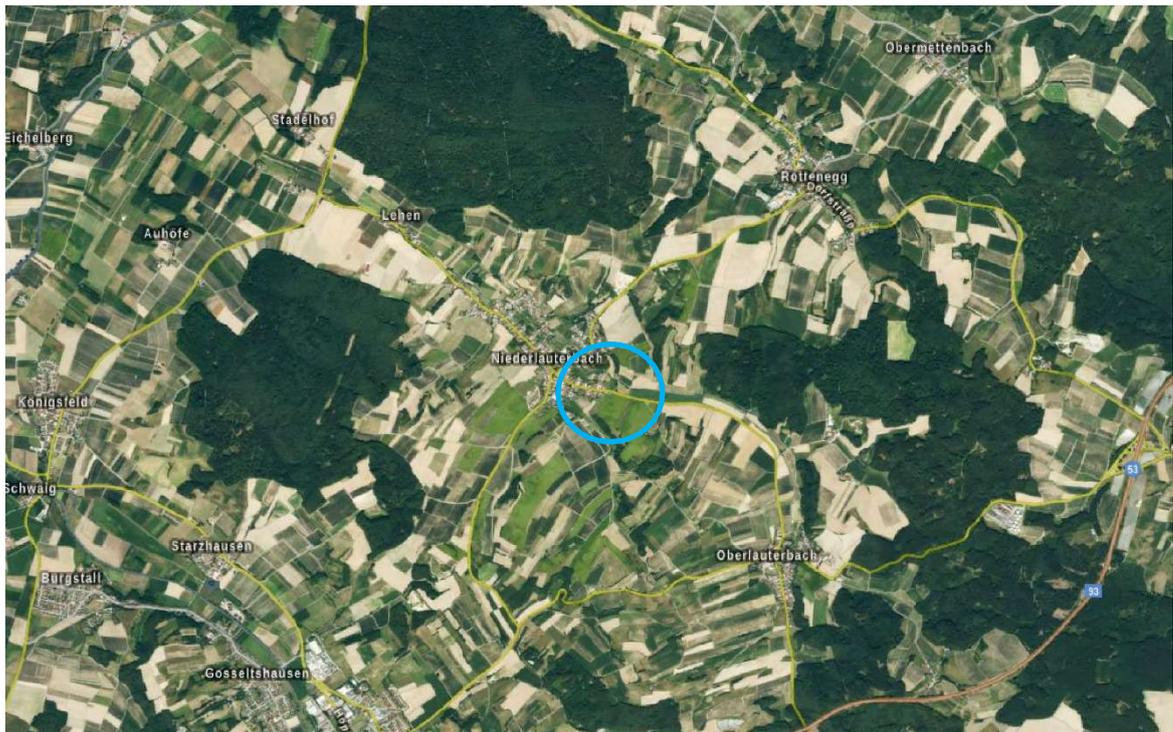


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebiets schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße PAF22 (Oberlauterbacher Straße) in das örtliche Straßennetz eingebunden. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zum südlich gelegenen Oberlauterbach sowie zum süd-westlich gelegenen Markt Wolnzach. Ebenso wird über die östliche Ortsausfahrt des Markts Wolnzach die Autobahn A93 und in unmittelbarem Anschluss die Autobahn A9 erreicht. Richtung Norden ist die Gemeinde Geisenfeld angebunden. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

## 2.4 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 430 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Niederlauterbach, Oberlauterbacher Str.“ des Bürgerbusses Wolnzach.

## 2.5 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Als Anlage liegt das Auswertungsprotokoll der Kampfmittelrisikoprüfung vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) bei.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

## 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach sieht für den räumlichen Geltungsbereich der 25. Änderung entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung gemischte Bauflächen (Dorfgebiet MD) mit Ortsrandeingrünung sowie Flächen für die Landwirtschaft vor.

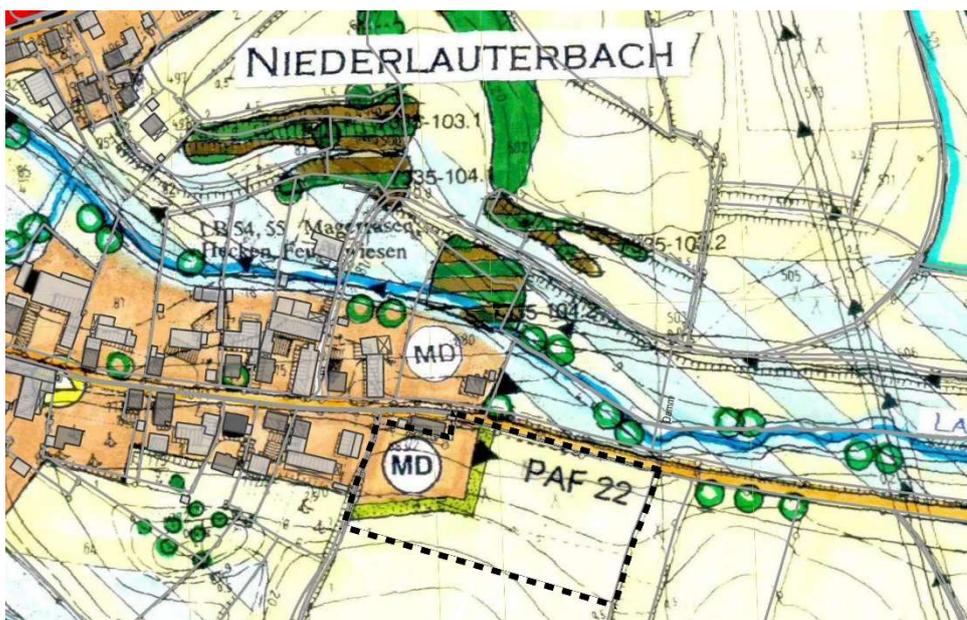


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Markt Wolnzach (2013)  
mit Geltungsbereich der vorliegenden 25. Änderung

Teile des Plangebiets liegen im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließen im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Freiflächenfunktionen stimmen jedoch nicht mit der Bestandssituation überein. Die gesamte Fläche im Plangebiet inklusiv der Teilfläche MD (Dorfgebiet) wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Ortsrandeingrünung ist nicht existent.

Die Verlagerung der Ortranddarstellung nach Osten und die damit einhergehende Ausbildung eines tatsächlich begrünter Ortsrandes entspricht somit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Westen wird er Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung von dem bereits bestehenden Feldweg mit angrenzender Dorfgebietsbebauung begrenzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### **3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Der Markt Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.01.2020) dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

*„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 2.2.5 (G))*

#### **Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 6)**

*„Vision Bayern 2025*

*[...]- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften -*

*Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen*

*unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.“*

Ebenso entspricht die Planung dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). 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.

Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

Durch vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und seine Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden

(vgl. LEP 2.2.5 (G)).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Anschlussverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt werden.

### 3.3 Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

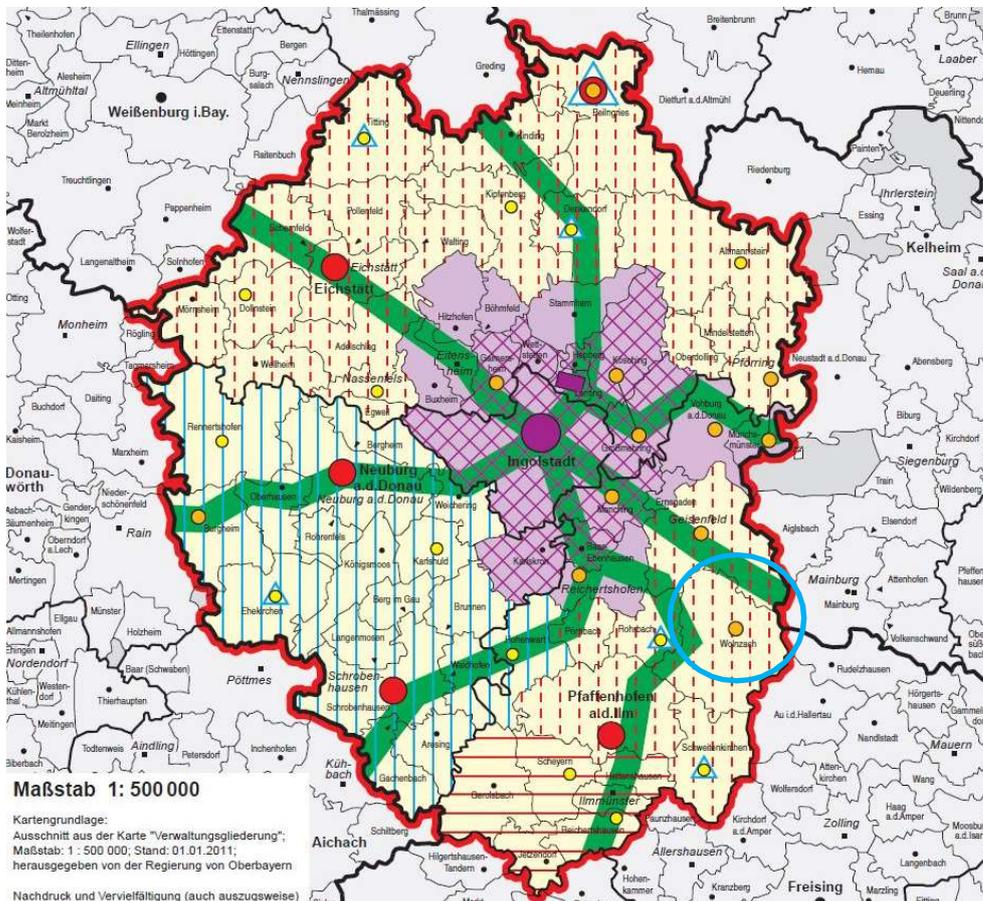


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird dem ca. 4 km süd-westlich von Niederlauterbach gelegenen Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung von Niederlauterbach zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A93 (München – Regensburg), sowie der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg) über das Holledauer Dreieck liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Niederlauterbach ist über die Ausfahrt Wolnzach an die Bundesautobahn A 93 und damit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ca. 3 km südlich der Anschlussstelle Wolnzach liegt das Autobahndreieck Holledau und der Anschluss an die A9. Über die Autobahnverbindungen sind

das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min und die Kreisstadt und das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm über das Staatsstraßennetz in rund 15 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen (vgl. Regionalplan AIII (Z)).

Für das Gemeindegebiet von Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 1 G):

- „Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.
- -Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist so weit wie möglich zu verbessern.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

##### **4.1 Planungsalternativen**

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind zum Teil bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Im Zuge dieses Verfahrens wird diese Teilfläche nun überplant und erweitert um hier eine zusammenhängende Gewerbefläche sinnvoller Größe zu schaffen. Die Planung zielt dabei darauf ab, auf die vorhandene Erschließung zurückzugreifen und hierdurch mögliche Flächenpotentiale

auszuschöpfen ohne zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen erstellen zu müssen. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Gewerbeentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Durch vorliegende Planung wird im Geltungsbereich des Plangebiets eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) im Osten entlang des Geltungsbereiches dargestellt. Private Grünflächen (Durchgrünung / Ortsrandeingrünung) umschließen das Plangebiet von 3 Seiten und gehen im Süden und Süd-Osten in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft über. Die Fläche zwischen der Eingrünung wird vollständig als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichnet

#### **4.3 Grünordnungskonzept**

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird umlaufend der Plangebietsgrenze ein Grünstreifen dargestellt. Dieser Grünstreifen dient dazu, Flächen für die erforderliche Ortsrandeingrünung bzw. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen. Damit wird eine Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Landschaft ermöglicht. Ziel der Planung ist es, die Gewerbefläche so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbilds aufgewertet wird.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gehölzbestände stammen aus der Zeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind aktuell nur noch z.T. vorhanden. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die Darstellung der Gehölzbestände verzichtet.

#### **4.4 Umweltbericht**

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht vom

23.07.2024 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

## **5. SCHALLSCHUTZUNTERSUCHUNG**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat der Markt Wolnzach die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Die Schalltechnische Untersuchung ist in Bearbeitung und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## **6. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße PAF22 (Oberlauterbacher Straße) erschlossen.

### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Grundstücks wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Oberlauterbacher Straße der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

### Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann grundsätzlich auf dem Plangebiet erfolgen.

Hierzu wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung des Büros NICKOL & PARTNER AG, 82194 Gröbenzell, vom 30.11.2023 liegt der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage bei.

Im Zuge der Bauleitplanung wird seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm, ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt. Das Entwässerungskonzept beinhaltet nur das Plangebiet und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## **7. DENKMALSCHUTZ - Denkmäler**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. In Ortsmitte Niederlauterbach befinden sich einige Baudenkmäler, jedoch nicht in der Nähe oder im Einflussbereich des Plangebiets.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

**8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Gewerbegebiet (Nettobauland)        | 11.426 m <sup>2</sup>       |
| Flächen für Wasserwirtschaft        | 315 m <sup>2</sup>          |
| Grünflächen                         | 3.413 m <sup>2</sup>        |
| Verkehrsfläche (Feldweg)            | 186 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b> | <b>15.340 m<sup>2</sup></b> |