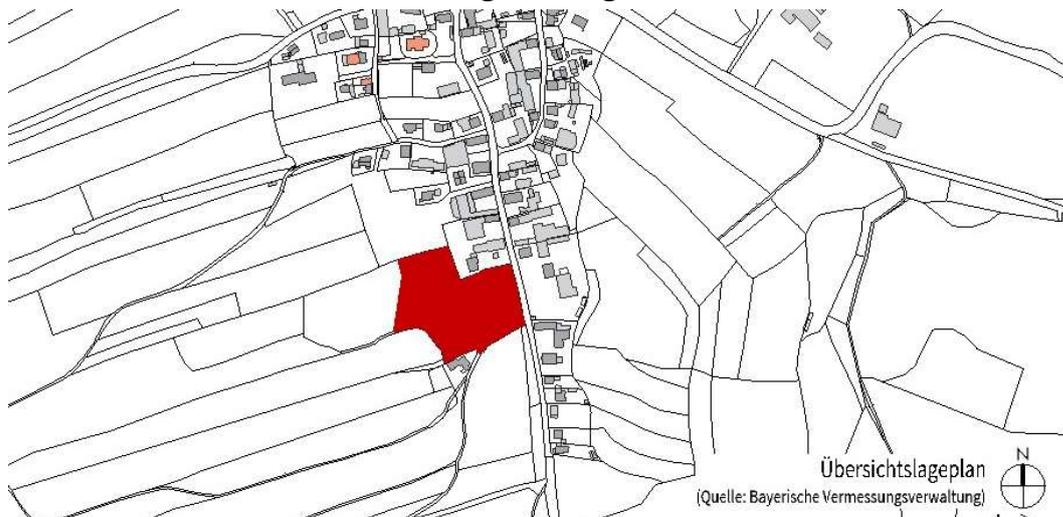




## Markt Wolnzach

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

#### Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 17.12.2024

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 11.10.2024

(Wolfgang Strobel, Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

#### Anlagen:

- Entwässerungskonzept vom 04.09.2023 (Bauplanungs- und Ing. Büro Stefanie Maier)
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 24.06.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 17.05.2024 (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 18.03.2024 (LUFTBILDDATENBANK Dr. CARLS GmbH)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.01.2024 (Natur Perspektiven GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.12.2024

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



**TEAM 4**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

i. A.

Wolfgang Strobel  
Team 4  
Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner GmbH  
Oedenberger Straße 65  
90491 Nürnberg

## 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.....	6
3.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
3.3	Regionalplan.....	8
4.	PLANUNGSKONZEPT.....	9
4.1	Planungsalternativen.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Grünordnungskonzept.....	9
4.4	Umweltbericht.....	10
5.	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER.....	10
6.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	11
7.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	12

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

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

Der Markt Wolnzach beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Dekan-Hofmeier-Straße am süd-westlichen Ende Oberlauterbachs. Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt Wolnzach in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen.

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ in Oberlauterbach.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Oberlauterbach mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des überwiegenden Gebiets bereits vorhanden ist. Durch die östlich und südlich verlaufende Dekan-Hofmeier-Straße wurde bereits eine Erschließung vorgegeben, die die geplante Erweiterung zweiseitig umfasst und seinen städtebaulichen Abschluss findet. Somit kann mit der geplanten Entwicklung dieses Potential jetzt voll ausgeschöpft und die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll genutzt werden.

Beabsichtigt ist eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen zur sinnvollen Ortsabrundung und benötigten Flächen für die Wasserwirtschaft sowie der Anschluss an Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden. Als Grundlage ist die 30. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Verfahren entspricht der Intention des Markts Wolnzach zur Siedlungsentwicklung um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung zu bieten.

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 43, 43/2, 43/3 und 341 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 343 und 347 der Gemarkung Oberlauterbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 35 und 37 der Gemarkung Oberlauterbach

- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 339, 340, 346, 351, 351/1 und 362/1 der Gemarkung Oberlauterbach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 344 und 345 der Gemarkung Oberlauterbach

Das Plangebiet liegt im Osten des Marktgebiets.

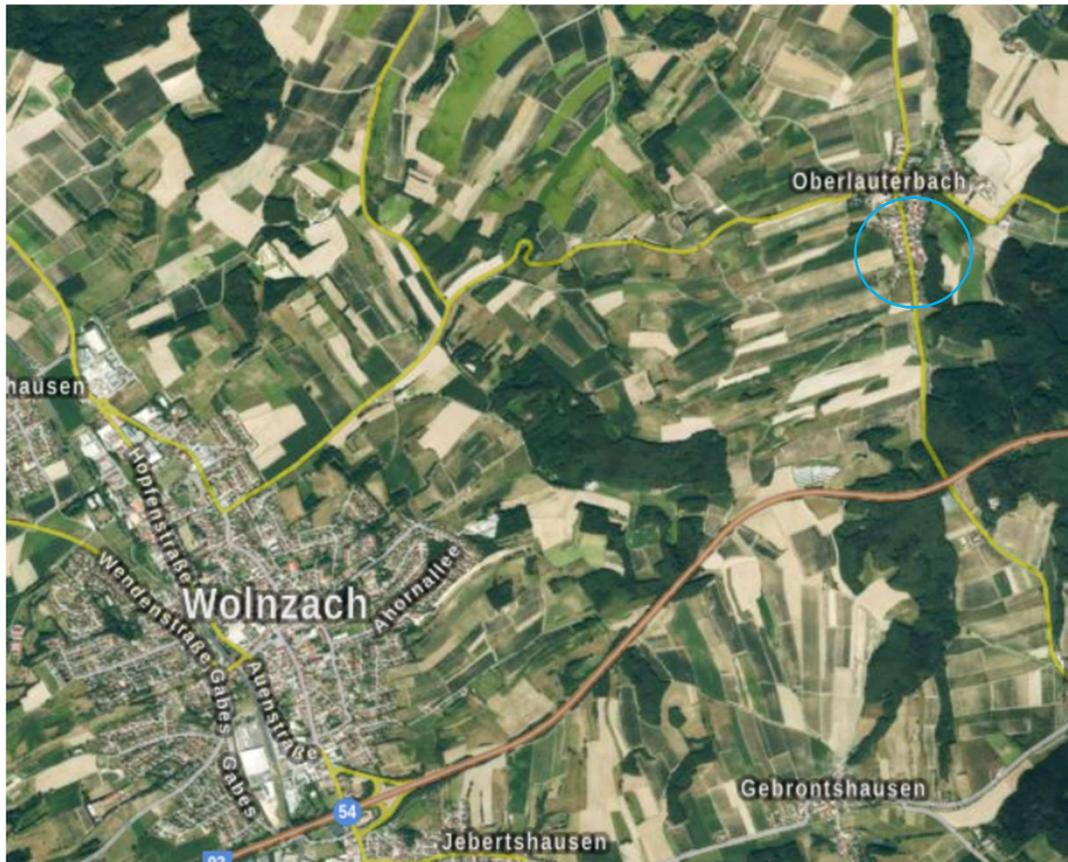


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Im Geltungsbereich befindet sich eine alte Hofstelle mit Bestandsgebäuden sowie ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Plangebiet fällt nach Süd-Osten stark ab. Im Norden und Osten grenzt Bestandsbebauung an. Die Dekan-Hofmeier-Straße schließt das Plangebiet nach Osten und Süden hin ab. Ein Wirtschaftsweg bildet im Süd-Westen die Grenze des Geltungsbereichs. Hier begleiten Baumhecken die Grenzen des Plangebiets.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die im Süden und Osten verlaufende Dekan-Hofmeier-Straße und weiterführend Richtung Norden über die Staatsstraße St 2049 „Mainburger Straße“ erschlossen und gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zum süd-westlich gelegenen Markt Wolnzach und zur Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.

Ilm in ca. 18 km Entfernung. Richtung Norden ist die Gemeinde Geisenfeld angebunden. Ebenso wird über die östliche Ortsausfahrt die Gemeinde Mainburg erreicht. In süd-östlicher Richtung befindet sich die Gemeinde Rudelzhausen. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

#### **2.4 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV**

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Angerstraße“ (Bürgerbus Markt Wolnzach).

#### **2.5 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Baugrunderkundung/Baugrundgutachten vom 24.06.2024 – Crystal Geotechnik GmbH).

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt wobei nach Auswertung keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt werden konnten. (siehe Anlage „Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll“ vom 18.03.2024 – Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)

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, Oberlauterbach sieht für den räumlichen Geltungsbereich der 30. Änderung entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung Flächen für die Landwirtschaft, Ortsrandeingrünung sowie Dorfgebiet MD, für die Art der baulichen Nutzung, vor.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, Oberlauterbach, o.M. (2015)  
mit Geltungsbereich der vorliegenden 30. Änderung

Die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Freiflächenfunktionen stimmen jedoch nur teilweise mit der Bestandssituation überein. Nach Süd-Westen hin ist nur eine unzureichende Funktion eines begrünten Ortsrands vorhanden, die Flächen. Im Westen, im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen fehlen benötigte Flächen für den Hochwasserschutz völlig. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind in der dafür vorgesehenen Baufläche Dorfgebiet MD innerhalb des Plangebiets nicht mehr in Betrieb, ein Neubedarf ist hier nicht auszumachen.

Eine Verlagerung der Ortsranddarstellung und die Ausbildung eines tatsächlichen begrünten Ortsrandes mit ausreichend dimensionierten Flächen für den Hochwasserschutz und die Abrundung der Bauflächen entspricht somit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Süd-Osten des Geltungsbereichs wird die bereits vorgesehenen Baufläche Dorfgebiet MD in eine Baufläche Allgemeines Wohngebiet WA umgewandelt.

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

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) <sup>1</sup>). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) <sup>2</sup>) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA) der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

---

<sup>1</sup> LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

<sup>1</sup> LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

### 3.3 Regionalplan

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

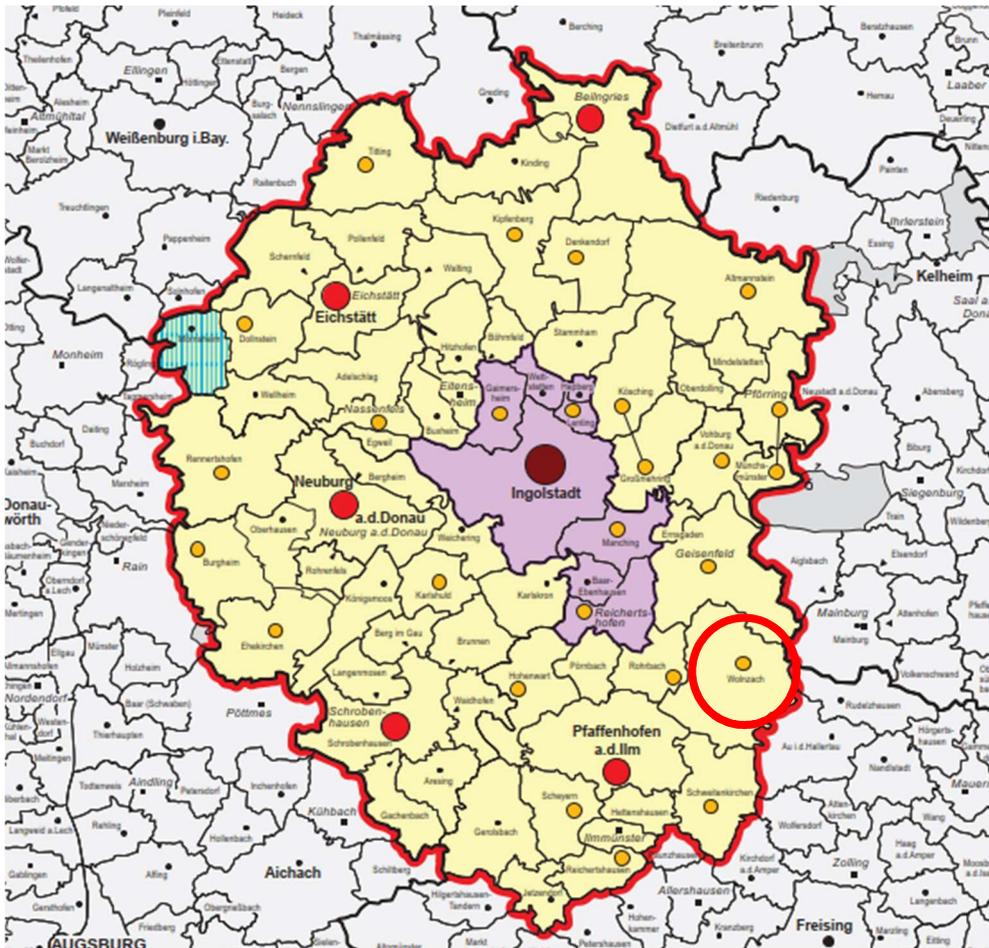


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Wolnzach um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage Nahe der Bundesautobahn A 93 (Regensburg – Hof), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 3.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 3.2.1 (Z)).

Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da zum Großteil bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur eine moderate Entwicklung in den Außenbereich erfolgt sowie infrastrukturelle Defizite von Flächen für Dienstleistung und Kleingewerbe ausgeglichen werden können.

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

##### **4.1 Planungsalternativen**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Oberlauterbach mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets bereits vorhanden ist und für den südlichen Bereich des Plangebiets bereits die Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ geändert wurde. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen. Zeitgleich kann die Problematik des fehlenden Hochwasserschutzes an dieser Ortsrandlage durch Ausweisung geeigneter Flächen gelöst werden. Der Grundsatzbeschluss des Markts Wolnzach zur Baulandentwicklung vom 09.05.2019 findet hier Anwendung.

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

Durch vorliegende Planung wird im Geltungsbereich des Plangebiets eine private Grünfläche (Durchgrünung / Ortsrandeingrünung) im Westen dargestellt. Die Fläche zwischen der Eingrünung und den Bestandsstraßen werden erweitert und vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet sowie die Bestandsstraße dargestellt. Zentral im Plangebiet wird eine allgemeine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Im Nord-Osten des Plangebiets kommt es zum Zusammenschluss der Bauflächen.

##### **4.3 Grünordnungskonzept**

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

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird ein Grünstreifen entlang der südlichen und ein breiter Grünstreifen westlich der Plangebietsgrenze dargestellt. Dieser Grünstreifen dient dazu, Flächen für die erforderliche Ortsrandeingrünung bereitzustellen. Damit wird eine Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Landschaft

ermöglicht. Eine Teilfläche wird hiervon als Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken, ausgewiesen. Ziel der Planung ist es, die erweiterte Wohnbaufläche so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbilds aufgewertet wird und gleichzeitig ein erforderlicher Hochwasserschutz seine Umsetzung finden kann.

Im Inneren des Planungsgebietes ist zusätzlich eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Spielplatz dargestellt, um auch für diese Nutzung bereits auf Flächennutzungsplanebene einen Standort vorzusehen.

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 11.10.2024 (Wolfgang Strobel, Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

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

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Dekan-Hofmeier-Straße der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

#### Niederschlagswasser

Seitens des Bauplanungs- und Ingenieurbüros Stefanie Maier wurde ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserableitung aus dem allgemeinen Wohngebiet und aus dem Außeneinzugsgebiet unter Berücksichtigung der Maßnahme „Erosionsschutz Faltermeier“ erstellt (siehe Anlage „Entwässerungskonzept“, Bauplanungs- und Ingenieurbüro Stefanie Maier, 85283 Wolnzach, vom 04.09.2023).

Dieses wurde bereits auf Grundlage der Lösung 3 des Entwässerungskonzepts mit Erweiterung der Fläche zur Regenrückhaltung und -ableitung in die Planung integriert.

## 6. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich nordöstlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um ein Bodendenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer	D-1-7336-0017
Lage	Bezirk Oberbayern / Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm / Wolnzach
Kurzbeschreibung	Gräber des frühen Mittelalters
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

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.

## 7. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Allgemeines Wohngebiet	10.406 m <sup>2</sup>
Allgemeine Grünfläche (Spielplatz)	210 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Durchgrünung / Ortsrandeingrünung) und Regenrückhaltebecken	463 m <sup>2</sup> 1.858 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	508 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	479 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen</b>	<b>13.924 m<sup>2</sup></b>