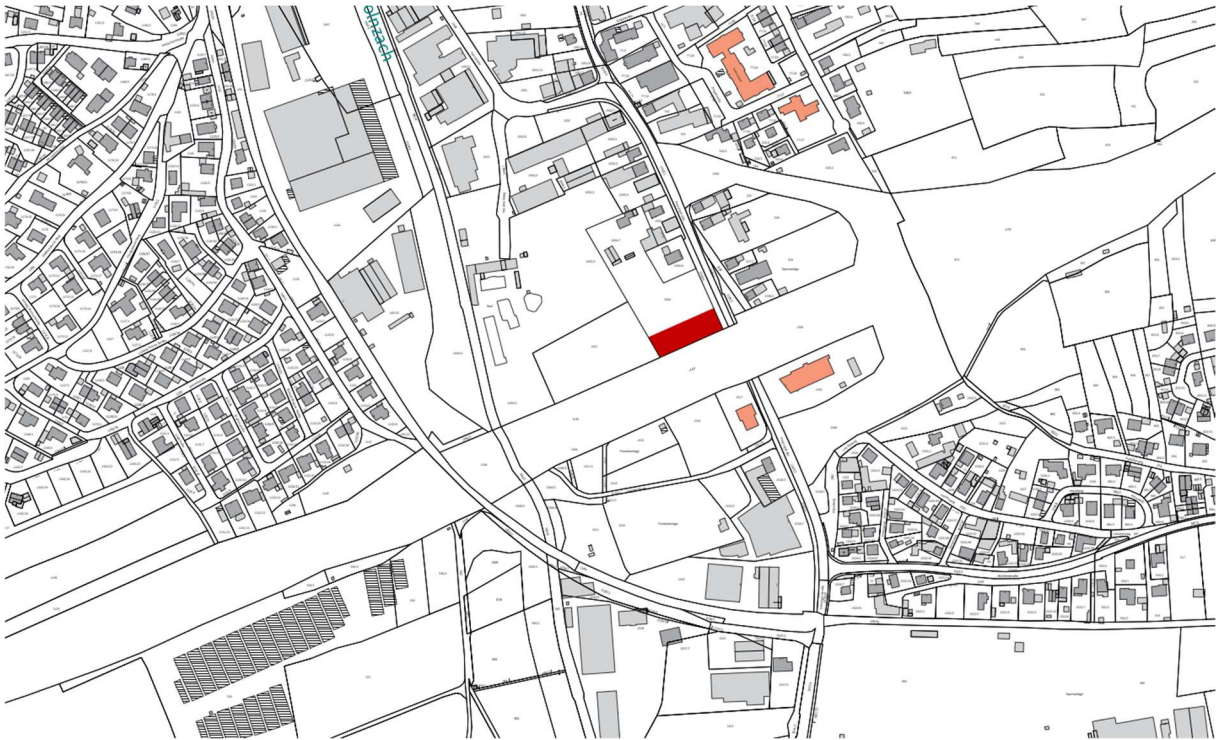




Markt Wolnzach

32. Änderung des Flächennutzungsplans „An der Gabeswiesen“

Begründung

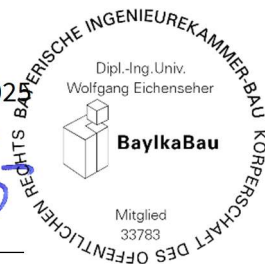


Stand Entwurf jeweils vom 30.09.2025

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 30.09.2025

W. Eichenseher

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



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	3
2.	PLANGEBIET	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	4
2.3	Erschließungssituation	4
2.4	Altlasten	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Planungsalternativen	9
4.	UMWELTSCHUTZ	9
5.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	10
6.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	10

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach plant mit der Marktentwicklungsgesellschaft Wolnzach mbH, Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 1504, Gemeinde Wolnzach, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Gewerbefläche mit allgemeiner Grünfläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für Gewerbe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) und ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroschnellladeinfrastruktur (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO).

Die Sondergebietsfläche liegt im Bereich der im FNP als allgemeine Grünfläche dargestellten Fläche. Da die geplante Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit Elektroschnellladeinfrastruktur nicht dem bisherigen Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich für diesen Teilbereich (SO) zwingend erforderlich. Nur durch die Umwandlung der als Grünfläche dargestellten Fläche im FNP in eine Sonderbaufläche (S) mit entsprechender Zweckbestimmung kann das Planungsziel realisiert werden.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung begründet sich aus dem gestiegenen Bedarf an gut erschlossenen Gewerbeflächen im Hauptort Wolnzach sowie dem wachsenden infrastrukturellen Bedarf an leistungsfähigen Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge. Die strategische Lage des Grundstücks bietet dabei ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Ladeparks mit überörtlicher Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsanbindung und die Nähe zu bestehenden Verkehrsachsen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient daher unmittelbar der planungsrechtlichen Ermöglichung eines zukunftsgerichteten Infrastrukturvorhabens und stellt einen wichtigen Baustein für die nachhaltige Entwicklung des Wirtschafts- und Mobilitätsstandorts Wolnzach dar.

Umweltfachliche Belange werden umfassend untersucht und ein Umweltbericht erstellt.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet von Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1504 der Gemarkung Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1504 (nördliche Teilfläche) der Gemarkung Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 1550/4 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1506 (Bundestautobahn A93) der Gemarkung Wolnzach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1507 der Gemarkung Wolnzach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Osten über die Preysingstraße, mit angegliedertem Geh- und Fahrradweg. Nach Norden ist das Plangebiet über die Preysingstraße an das Ortszentrum Markt Wolnzach in kurzer Entfernung sehr gut angebunden. Das Plangebiet ist nach Süden an den Ortsteil Jeibertshausen und überregional über die A93 Richtung Osten an die Universitätsstadt Regensburg und Richtung Westen über das

Autobahndreieck Holledau weiter in südlicher Richtung an die Landeshauptstadt München bzw. in nördlicher Richtung an die Kreisfreie Stadt Ingolstadt angeschlossen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

Das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach liegt im Osten des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südosten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Wolnzach gehören rund 49 weitere amtlich benannte Ortsteile zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. Juni 2023, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach dem allgemein 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,*
- er seine eigenständige gewachsene [...] Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.“ (LEP 2.2.5 (G))*

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 6)

„Vision Bayern 2035

[...]- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung

Wir wollen die vielfältigen Potenziale unseres Landes nutzen und erhalten. Hierzu streben wir eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und die Stärkung des Mittelstandes an. Wir wollen orientiert am System der Zentralen Orte auf attraktive und kompakte Wirtschafts- und Versorgungskerne gerade auch im ländlichen Raum setzen. [...]

- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften

Wir wollen die kultur- und naturräumliche 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. [...]

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. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll dabei gestärkt und weiterentwickelt werden wobei günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedelung und Neugründung von Unternehmen [...] geschaffen 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 Innenentwicklung sowie Nachverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt werden.

3.2 Regionalplan

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

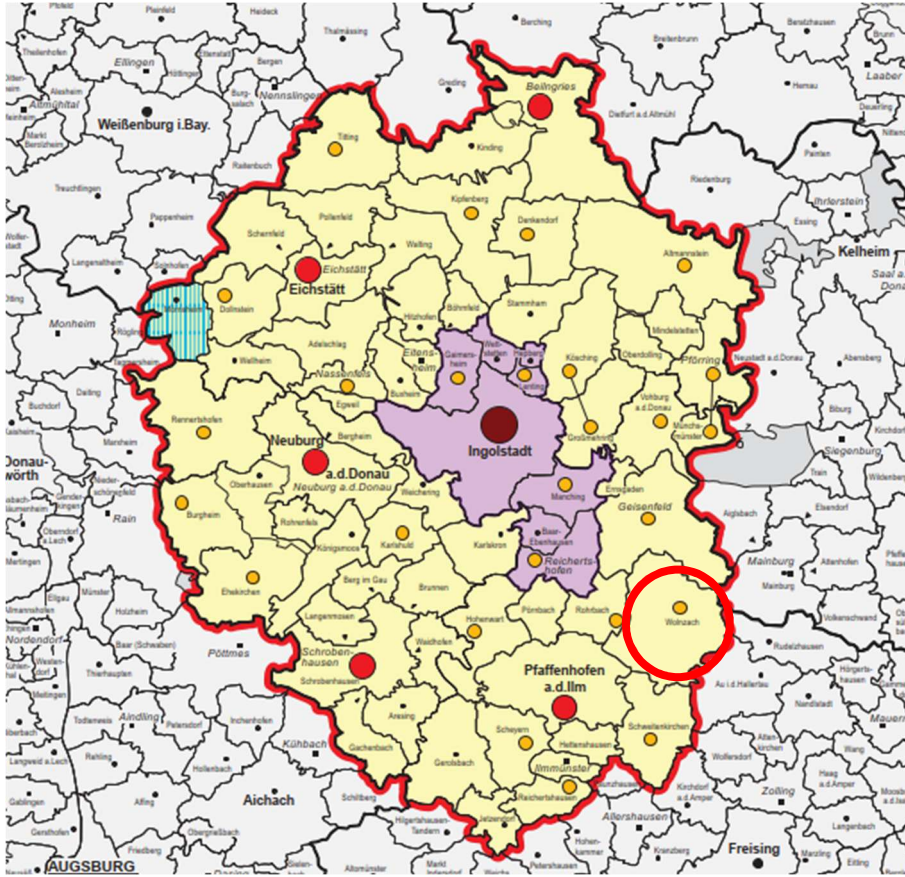


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

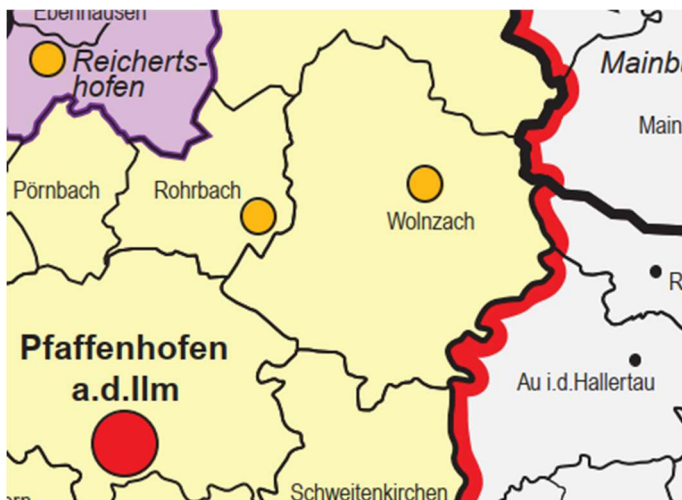


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften 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.

Wolnzach ist durch eine eigene Ausfahrt unmittelbar südlich des Hauptortes 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 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 5-10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

„Ausbau der Unterzentren

[...] Da die Auspendlerquote aus dem Süden der Region in den Verdichtungsraum München sehr hoch liegt, ist es notwendig, die Eigenständigkeit der Region zu stärken und dabei den ländlichen Raum aufzuwerten und weitsichtig Flächen vorzuhalten. Dazu sollen in der Nähe der BAB München-Ingolstadt bzw. München-Regensburg Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden. Sie sollen vor allem in zentralen Orten vorgesehen werden, damit sich keine ungeordnete Siedlungsentwicklung entlang der BAB vollzieht und die erwirtschafteten Mittel am effektivsten eingesetzt, andererseits die günstigen verkehrlichen Voraussetzungen genutzt werden können. Günstige Voraussetzungen bieten [...] Wolnzach.

[...] Beim Ausbau der gewerblichen Funktionen soll darauf geachtet werden, vorhandene, bereits erschlossene bzw. brachliegende Flächen vorrangig zu nutzen.“ (Regionalplan Ingolstadt zu 5 (G))

Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ als Gewerbefläche GE und allgemeine Grünfläche dargestellt.

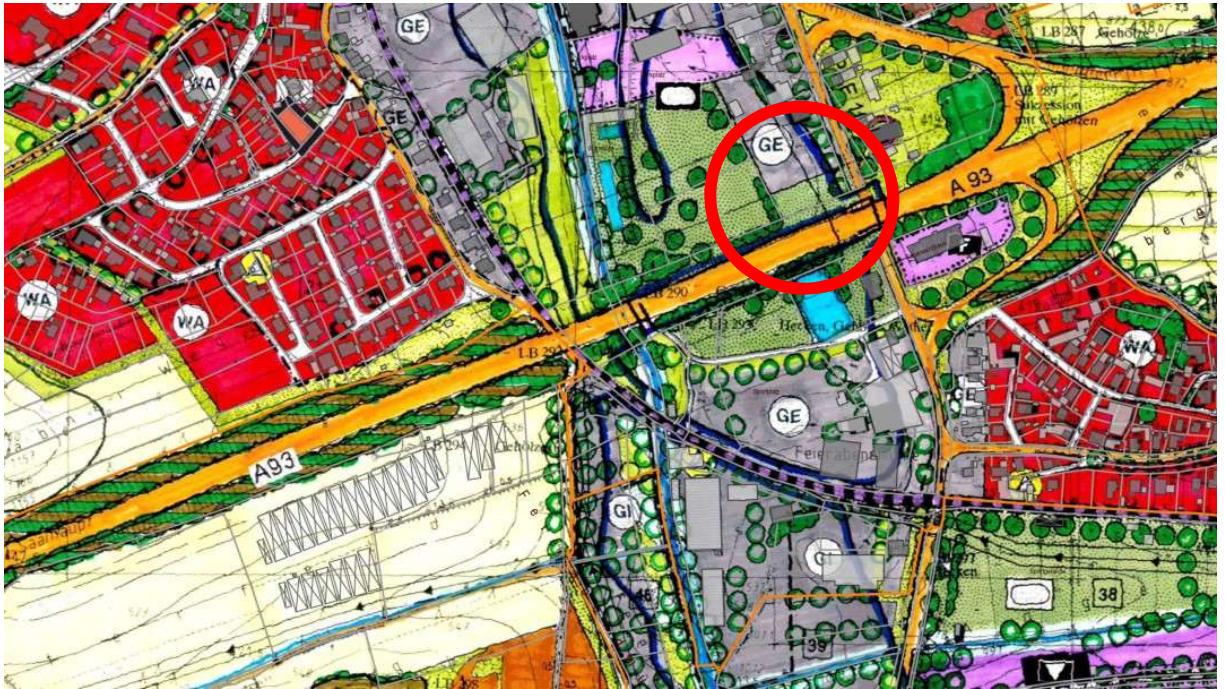


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o. M. (19.02.2013)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Untergeordnete Teilflächen werden als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Bau NVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist in einem Teilbereich anzupassen. Der Teilbereich, der als Grünfläche dargestellt ist, wird durch vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung für selbständige Stellplätze für Elektroschnellladeinfrastruktur ausgewiesen.

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (gute Anbindung zur Ortsmitte Wolnzach, unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93) stehen verfügbare Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

4. UMWELTSCHUTZ

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Ein Umweltbericht, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan bereits beigelegt. Der Umweltbericht

im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

5. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche 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.

6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Sonderbaufläche (inkl. Grünfläche)

1.793 m²