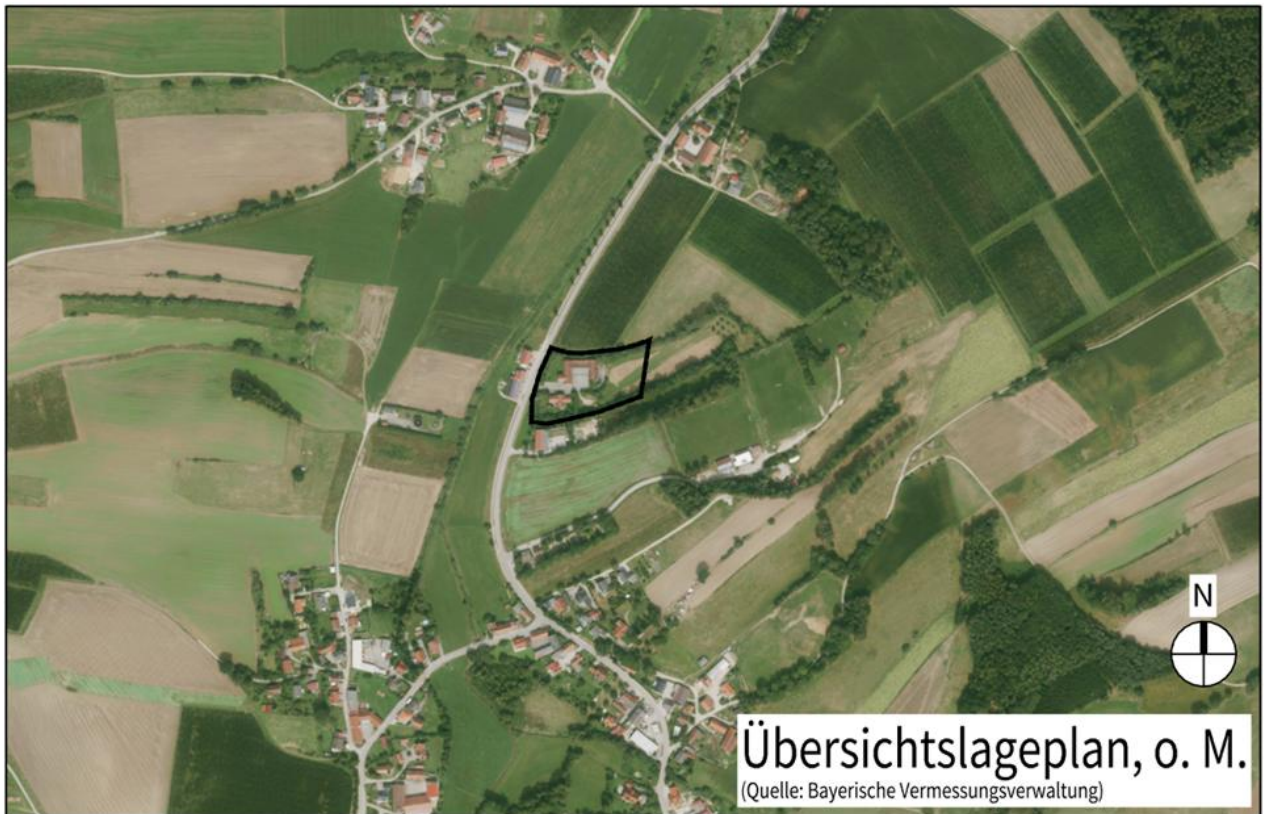




MARKT WOLNZACH

35. Änderung Flächennutzungsplan in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 19.02.2023 Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 24.03.2026

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 24.03.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Planungsgebiet.....	4
2.1	Räumliche Lage.....	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	4
2.3	Erschließungssituation	5
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	5
3.2	Regionalplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.	Planungskonzept.....	8
4.1	Planungsalternativen.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Grünordnungskonzept.....	8
5.	Artenschutz und Umweltverträglichkeit.....	8
6.	Wasserwirtschaft	9
7.	Planungsstatische Zahlen	9

1. Planungsgegenstand

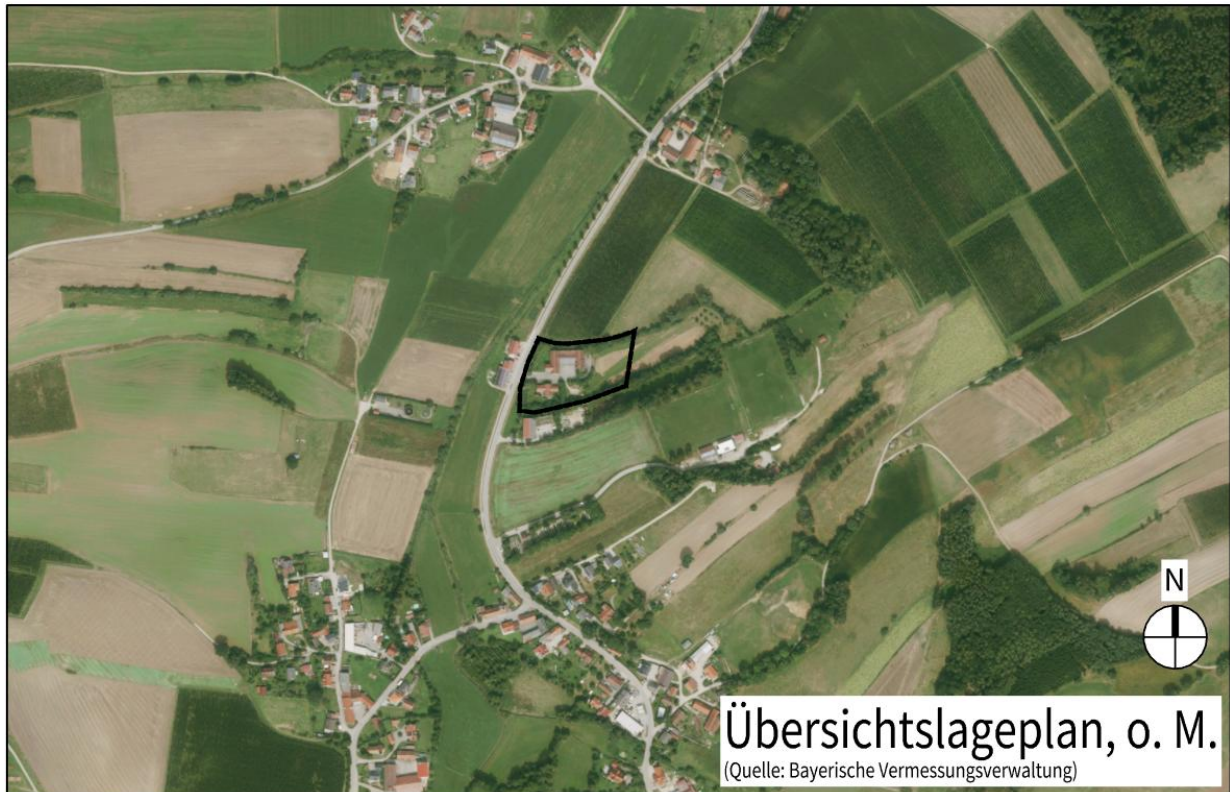
1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat die 35. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Anlass der Planung ist der Wunsch, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen, die bislang nur teilweise genutzt werden, einer bedarfsgerechten und städtebaulich sinnvollen Entwicklung zuzuführen. Im Änderungsbereich bestehen bereits erschlossene Bauflächen, deren ausschließliche gewerbliche Nutzung künftig nicht zu erwarten ist. Ziel der Planung ist es daher, die bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen zu ändern, um eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden ortsansässigen Betriebs zu sichern. Mit der Darstellung gemischter Bauflächen wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorbereitet. Dadurch können vorhandene Flächenpotenziale im Sinne der Innenentwicklung aktiviert und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden, ohne neue Bauflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Haushausen der Gemeinde Wolnzach.



Das Plangebiet umfasst eine Fläche der Fl.-Nr. 32 im Ortsteil Haushausen in der Gemeinde Wolnzach.
Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Fl.-Nr. 21 der Gemarkung Haushausen
- im Osten durch eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 32 der Gemarkung Haushausen
- im Süden durch das Grundstücke Fl.-Nrn. 1584 Gemarkung Geroldshausen i.d.Hallertau
- im Westen durch das Grundstücke Fl. -Nr. 1580 der Gemarkung Geroldshausen i.d.Hallertau und das Grundstück Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Haushausen

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Gemarkung Haushausen in einer Übergangslage zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Westlich wird das Gebiet durch die Kreisstraße PAF 11 begrenzt, während es im Übrigen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünstrukturen

umgeben ist. Eine einheitlich gewerbliche Prägung des Umfelds besteht nicht. Für den Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, dessen Festsetzungen bislang nur teilweise umgesetzt wurden. Innerhalb des Gebiets ist ein Gewerbebetrieb mit zugehöriger Wohnnutzung vorhanden. Weitere Bauflächen sind planungsrechtlich vorbereitet, jedoch bislang ungenutzt. Sowohl die bestehende Nutzung im Plangebiet als auch das umliegende Umfeld weisen bereits heute Ansätze einer gemischten Nutzungsstruktur auf. Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen tragen zudem zu einer landschaftlichen Einbindung und räumlichen Gliederung des Gebiets bei.

2.3 Erschließungssituation

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße PAF 11 und ist über diese verkehrlich angebunden. Die übergeordnete Erschließung des Gebiets ist damit grundsätzlich gesichert. Über die PAF 11 besteht in nördlicher Richtung eine Anbindung an den Ortsteil Geroldshausen sowie in der Folge an die Bundesautobahn A 9 und das überregionale Verkehrsnetz.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Für diesen Raum werden eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden als wesentliche Zielsetzungen formuliert. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesen Zielsetzungen, da sie keine neuen Bauflächen im Außenbereich vorbereitet, sondern die Nutzung bereits dargestellter und erschlossener Bauflächen anpasst. Durch die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen wird eine bedarfsgerechte und flächensparende Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht. Den Anforderungen zur Vermeidung von Zersiedelung sowie dem Anbindegebot wird entsprochen, da keine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgt und sich die Planung auf einen bereits entwickelten Standort beschränkt. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

3.2 Regionalplan

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

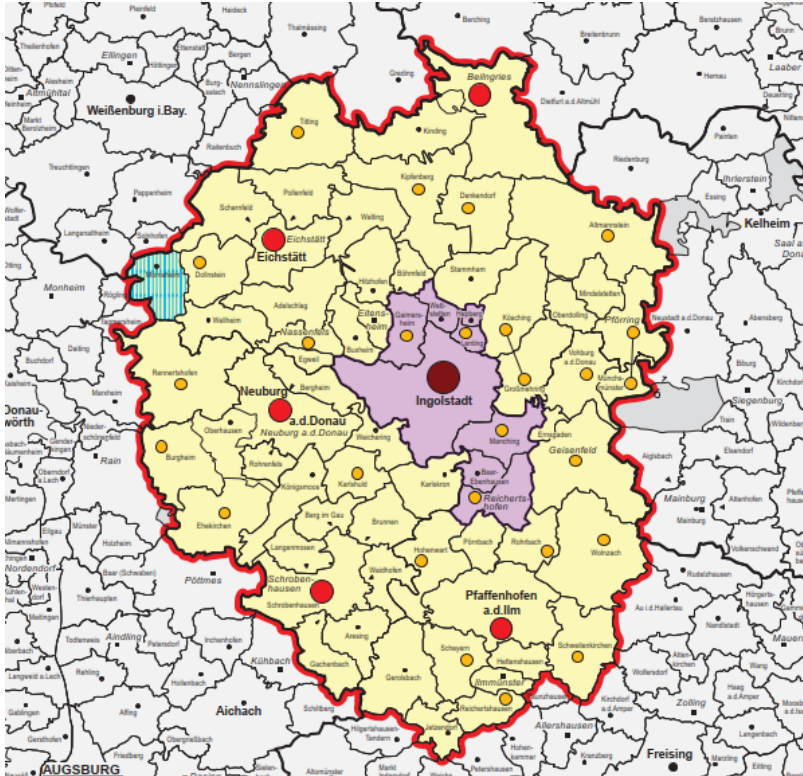
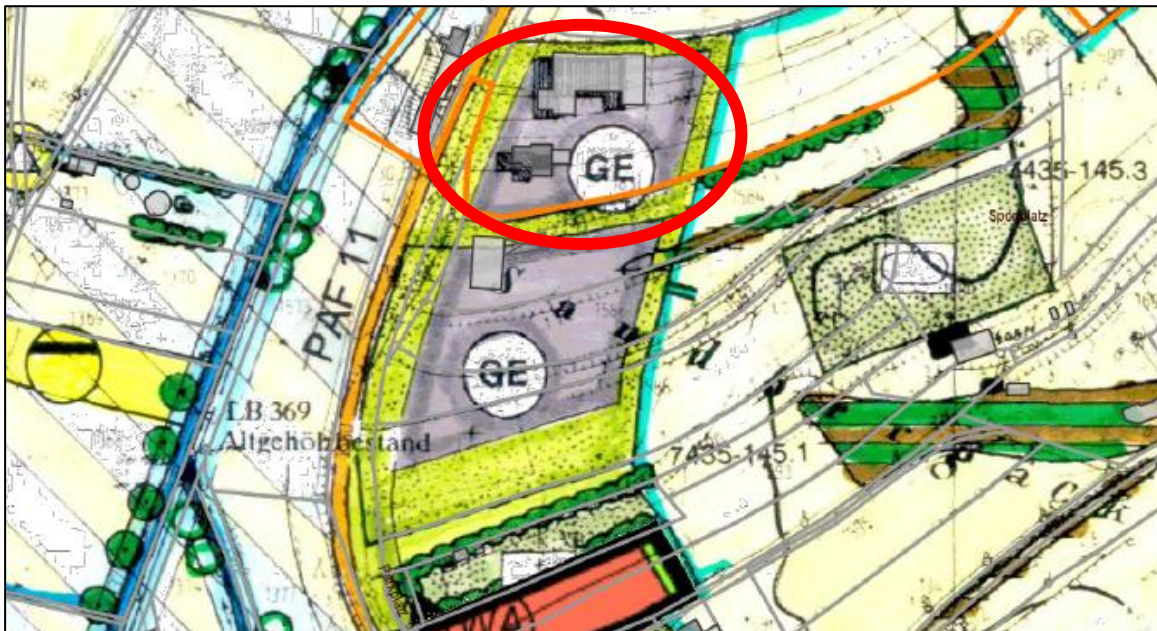


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan der Region 10 als Kleinzentrum eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Regionalplan formuliert als wesentliche Zielsetzungen eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sollen vorrangig vorhandene Siedlungsflächen genutzt und weiterentwickelt werden. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans trägt diesen Zielsetzungen Rechnung, da sie sich auf bereits dargestellte und erschlossene Bauflächen beschränkt und keine neuen Bauflächen im Außenbereich vorbereitet. Durch die Anpassung der Nutzungsart wird eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Strukturen ermöglicht. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region 10.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünstrukturen geprägt. Westlich verläuft die Kreisstraße PAF 11. In den angrenzenden Bereichen sind zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche geändert, um eine bedarfsgerechte und flexiblere Nutzung der bereits entwickelten Flächen zu ermöglichen.



Die im Parallelverfahren aufgestellte bzw. geänderte verbindliche Bauleitplanung sieht für den Änderungsbereich eine Nutzung als Mischgebiet vor. Diese Entwicklung kann aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, der derzeit gewerbliche Bauflächen vorsieht, nicht vollständig abgeleitet werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Im Zuge der 35. Änderung wird der bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich in eine gemischte Baufläche geändert. Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

4. Planungskonzept

4.1 Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung wurde insbesondere die Beibehaltung der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche geprüft. Aufgrund der bestehenden Nutzungssituation sowie der erkennbar eingeschränkten Nachfrage nach rein gewerblichen Bauflächen an dem Standort wurde diese Option verworfen. Die gewählte Lösung, die Umwandlung in eine gemischte Baufläche, ermöglicht eine bedarfsgerechte und flexible Nutzung der bereits dargestellten Bauflächen und trägt damit den aktuellen städtebaulichen Anforderungen Rechnung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche geändert. Damit wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorbereitet. Die Planung verfolgt das Ziel, die bestehenden Flächenpotenziale zu aktivieren und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs zu sichern.

4.3 Grünordnungskonzept

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen im und am Rand des Änderungsbereichs bleiben erhalten und tragen weiterhin zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets bei. Da keine zusätzlichen Bauflächen vorbereitet werden, sind keine grundlegenden Änderungen der grünordnerischen Situation zu erwarten.

5. Artenschutz und Umweltverträglichkeit

Durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung innerhalb bereits dargestellter Bauflächen angepasst. Eine Erweiterung der Bauflächen oder eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgt nicht. Die Flächen sind bereits baulich vorgeprägt und teilweise bebaut. Mit der Änderung von gewerblichen Bauflächen zu gemischten Bauflächen ist tendenziell keine Erhöhung der Nutzungsintensität verbunden. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten. Die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen aus der ursprünglichen Bauleitplanung bleiben weiterhin wirksam. Die

Belange des Artenschutzes sind auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen konkreter Vorhaben zu berücksichtigen.

6. Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftliche Erschließung des Änderungsbereichs ist grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt weiterhin dezentral und möglichst ortsnah unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Dabei wird am Grundsatz festgehalten, anfallendes Oberflächenwasser soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die wasserwirtschaftliche Infrastruktur. Eine Erweiterung von Bauflächen oder eine Erhöhung des Versiegelungsgrades wird nicht vorbereitet.

7. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich

10.965 m²