



MARKT WOLNZACH

Bebauungsplan Nr. 93 „An der Siedlung“ in Larsbach – 1. Änderung Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 24.03.2026

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 24.03.2026

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE Gmb
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.....	5
2.3	Erschließungssituation.....	5
3.	Örtliche Planungen.....	6
3.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.2	Bebauungspläne.....	7
3.3	Planungsalternativen.....	8
4.	Erschließungskonzept.....	9
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
4.2	Technische Infrastruktur.....	9
5.	Planungskonzept.....	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.	Grünordnungskonzept.....	12
6.1	Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
6.2	Artenschutz.....	12
7.	Immissionsschutz – Abstände zu Hopfengärten.....	13
8.	Planungsstatische Zahlen.....	14

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „An der Siedlung“ in Larsbach verfolgt der Markt Wolnzach das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs zu schaffen. Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 „An der Siedlung“. Die vorliegende Planung stellt die erste Änderung dieses Bebauungsplans dar. Anlass der Planung ist, dass die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungseinschränkungen im Wesentlichen auf früheren Anforderungen hinsichtlich des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln sowie den damit verbundenen Abständen zu angrenzenden Hopfengärten beruhen. Diese fachlichen Rahmenbedingungen wurden zwischenzeitlich an den aktuellen Stand der Technik angepasst, sodass die bisherigen Einschränkungen in dieser Form nicht mehr erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Markt Wolnzach, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass für geeignete Teilflächen eine Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ermöglicht wird. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale zu aktivieren und eine städtebaulich sinnvolle Nutzung der derzeit unbebauten Flächen zu gewährleisten. Damit wird zugleich ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs sowie zur Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches geleistet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Larsbach. Die Flächen sind derzeit unbebaut und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert.

Verfahrensart: Die Planung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereichs und trägt damit den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung. Gleichzeitig wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen, indem vorhandene Flächenpotenziale genutzt und eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und dient der Nachverdichtung bzw. Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 20.000 m².

Umweltprüfung Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die relevanten Umweltbelange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Larsbach des Marktes Wolnzach.

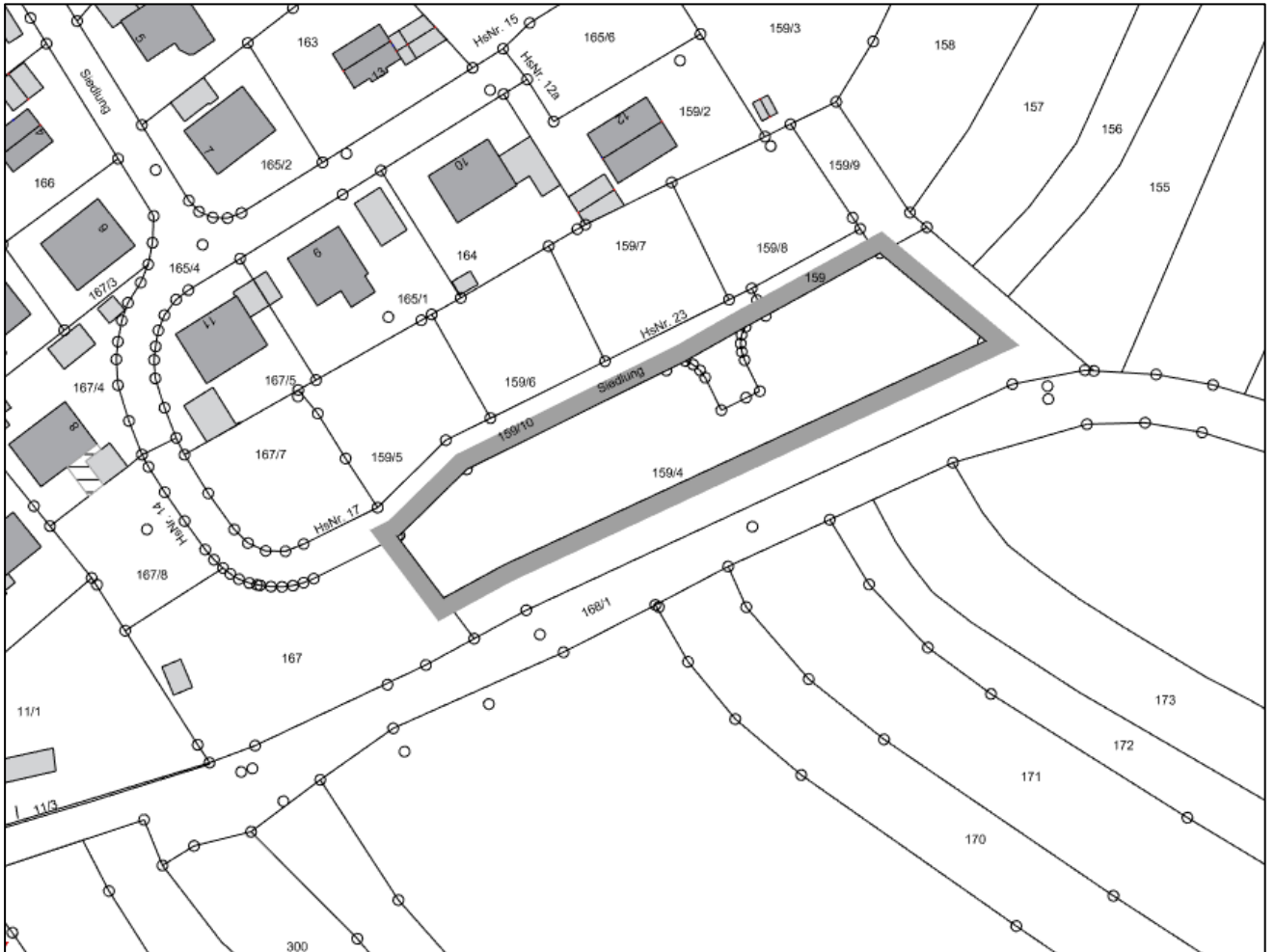


Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 159/4 und 159/10 (Teilfläche) der Gemarkung Larsbach.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich wie folgt:

- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 159/10 und 159 der Gemarkung Larsbach (Gemeindestraße „Siedlung“)
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 159/4 der Gemarkung Larsbach
- im Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 159/4 der Gemarkung Larsbach
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 167 der Gemarkung Larsbach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Larsbach und befindet sich in einer Übergangslage zwischen bestehender Wohnbebauung und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „An der Siedlung“ überplant und in Teilen umgesetzt. Hier besteht eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit zugehörigen privaten Gartenflächen. Die vorhandene Bebauung orientiert sich an einer straßenbegleitenden Struktur entlang der Gemeindestraße „Siedlung“. Der südliche Bereich des Plangebiets, der Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung ist, stellt sich hingegen derzeit als unbebaute Freifläche dar. Diese wird überwiegend als Grünland genutzt und weist keine baulichen Anlagen auf. Die Fläche ist weitgehend eben ausgebildet und wird durch einzelne Gehölzstrukturen sowie randliche Vegetationsbestände gegliedert. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Gemeindestraße grundsätzlich gesichert. Entlang der südlichen Grenze verläuft zudem ein öffentlicher Weg, der der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Östlich und südlich grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die insbesondere dem Hopfenanbau dienen. Diese Nutzung prägt den Landschaftsraum in besonderem Maße und ist typisch für die Region. Die Nähe zu den Hopfengärten führte im Ursprungsbebauungsplan zu entsprechenden Einschränkungen der baulichen Nutzung, insbesondere aufgrund der damals geltenden Abstandsanforderungen im Zusammenhang mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Insgesamt weist der südliche Teilbereich des Plangebiets ein städtebauliches Entwicklungspotenzial auf, das im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung aktiviert werden soll.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße „Siedlung“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verläuft entlang des nördlichen Randes des Plangebiets und erschließt bereits die angrenzende Wohnbebauung. Die innere Erschließung des im Rahmen der 1. Änderung vorgesehenen südlichen Teilbereichs kann über die bestehende Straßenstruktur erfolgen. Ergänzend verläuft entlang der südlichen Grenze ein öffentlicher Weg, der derzeit der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient und in seiner Funktion erhalten bleibt. Eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist somit gewährleistet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind im Zuge der Planung nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) kann über die vorhandenen Leitungsnetze in den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Entsprechende Hausanschlüsse sind im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung herzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Landkreises über die bestehende Straßenerschließung. Die Bereitstellung der Abfallbehälter hat an den anfahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan; Bereich Larsbach (Quelle: Markt Wolnzach)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen damit der vorgesehenen Nutzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „An der Siedlung“, in der für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die umgebenden Flächen sind überwiegend durch bestehende Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, sodass sich die geplante Nutzung in die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen einfügt.

3.2 Bauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 93 „An der Siedlung“ in Larsbach. Im Ursprungsbebauungsplan ist der betroffene Bereich bislang nicht als Bauland für eine Wohnbebauung ausgewiesen.



Abb.: Überlagerung Geltungsbereich der 1. Änderung mit rechtskräftigem Bauungsplan (Quelle: Markt Wolnzach)

Hintergrund hierfür waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehende Anforderungen hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere zu den Hopfengärten, im Zusammenhang mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde die bauliche Nutzung des betreffenden Bereichs entsprechend eingeschränkt, sodass eine Bebauung bislang nicht bzw. nur in reduziertem Umfang umgesetzt werden konnte. Zwischenzeitlich haben sich die technischen Rahmenbedingungen im Bereich der Pflanzenschutzanwendung sowie die fachlichen Vorgaben zu den einzuhaltenden Abständen weiterentwickelt, sodass die ursprünglichen Einschränkungen in dieser Form nicht mehr erforderlich sind. Die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke stehen im Eigentum des Marktes Wolnzach und sind bereits erschlossen. Der Markt Wolnzach beabsichtigt, die Flächen im Zuge der vorliegenden Planung einer baulichen Nutzung zuzuführen und anschließend als Bauland zu veräußern, um insbesondere der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Ziel, eine geordnete und angemessene Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen.

3.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden geprüft, sind jedoch im Ergebnis nicht gegeben. Der räumliche Geltungsbereich der Planung beschränkt sich bewusst auf die im Eigentum des Marktes Wolnzach befindlichen Grundstücksflächen. Diese sind bereits erschlossen und kurzfristig für eine bauliche Entwicklung verfügbar. Der Markt Wolnzach beabsichtigt, die Flächen nach Schaffung des Baurechts zu veräußern, um Bauland zu angemessenen Konditionen insbesondere für die örtliche Bevölkerung sowie weitere Interessenten bereitzustellen. Eine Einbeziehung angrenzender Grundstücke wurde im Vorfeld geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt, da sich diese in Privateigentum befinden und seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zur Mitwirkung an einer städtebaulichen Überplanung bestand. Vor diesem Hintergrund wurde im Sinne einer zügigen und rechtssicheren Baurechtsschaffung entschieden, die Planung auf die verfügbaren Flächen zu beschränken. Darüber hinaus wird der mögliche räumliche Umfang der Planung durch die bestehende Erschließungssituation sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Hopfengärten, begrenzt. Diese Rahmenbedingungen schränken die Entwicklungsmöglichkeiten ein und führen dazu, dass sich die Planung auf den vorliegenden Bereich konzentriert. Insgesamt stellt die gewählte Abgrenzung des Plangebiets unter Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen, erschließungstechnischen und funktionalen Rahmenbedingungen die realisierbare und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

4. Erschließungskonzept

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich über das bestehende Entwässerungssystem des Marktes Wolnzach. Die Ableitung erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann. Das anfallende Schmutzwasser wird über neu herzustellende Hausanschlüsse in die bestehenden Entwässerungsanlagen eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Unabhängig hiervon ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern oder zurückzuhalten, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Hierdurch soll eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes vermieden und der natürliche Wasserhaushalt unterstützt werden. Sofern eine Versickerung im Einzelfall nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, kann eine Einleitung in das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Im Übrigen gilt die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Marktes Wolnzach.

4.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur im Plangebiet kann über die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation sowie weiteren leitungsgebundenen Medien erfolgt über die vorhandenen bzw. in den angrenzenden Erschließungsstraßen verlaufenden Leitungsnetze. Entsprechende Hausanschlüsse sind im Zuge der baulichen Umsetzung herzustellen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine bauliche Nutzung bislang nicht oder nur eingeschränkt bebaubarer Flächen ermöglicht. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Versorgungsanschlüssen. Die vorhandene Infrastruktur ist jedoch grundsätzlich geeignet, die daraus resultierenden Mehrbedarfe aufzunehmen.

5. Planungskonzept

Das Planungskonzept der 1. Änderung des Bebauungsplans basiert auf der Fortentwicklung der rechtskräftigen Ursprungsfassung unter Berücksichtigung der heutigen fachlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Zur Verdeutlichung der planerischen Änderungen wird der Ursprungsbebauungsplan in überlagerter Form mit der 1. Änderung dargestellt. Hierdurch wird nachvollziehbar, welche Festsetzungen unverändert übernommen werden und in welchen Bereichen Anpassungen erfolgen.



Abb.: Überlagerung 1. Änderung mit rechtskräftigem Bebauungsplan (Quelle: Markt Wolnzach)

Grundsätzlich bleibt die städtebauliche Struktur des bestehenden Wohngebiets erhalten. Die bereits umgesetzte Bebauung im nördlichen Bereich bildet weiterhin den Maßstab für die Entwicklung des Änderungsbereichs im Süden. Die 1. Änderung verfolgt das Ziel, bislang nicht oder nur eingeschränkt bebaubare Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und damit eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu ermöglichen. Die bestehenden Festsetzungen werden weitgehend übernommen und lediglich dort angepasst, wo dies zur Verbesserung der Umsetzbarkeit sowie zur Anpassung an heutige Anforderungen erforderlich ist. Die wesentlichen Änderungen betreffen:

- die Einbeziehung bisheriger Grünflächen in das Allgemeine Wohngebiet,
- die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere hinsichtlich Vollgeschossen und Dachgestaltung).

Insgesamt wird der Ursprungsbebauungsplan nicht grundlegend verändert, sondern im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung fortgeschrieben und konkretisiert.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „An der Siedlung“ bereits überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird diese Festsetzung beibehalten. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt somit grundsätzlich nicht. Allerdings werden bislang nicht oder nur eingeschränkt bebaubare Teilflächen, die im Ursprungsbebauungsplan teilweise als Grünflächen festgesetzt waren, künftig ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Durch die vorliegende Planung wird der bestehende Gebietscharakter nicht verändert, sondern innerhalb des bereits festgesetzten Wohngebiets fortentwickelt und ergänzt. Die geplante Nutzung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entspricht der bestehenden Prägung des Umfelds.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 „An der Siedlung“ und wird auf den Änderungsbereich übertragen. Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung der bisherigen Festsetzungssystematik. Im Ursprungsbebauungsplan war eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss (I+D) vorgesehen, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden konnte. Im Rahmen der 1. Änderung wird dies dahingehend präzisiert, dass künftig zwei Vollgeschosse (II) zulässig sind. Diese Anpassung stellt keine grundlegende Erhöhung der baulichen Dichte dar, sondern dient der Klarstellung und Vereinfachung der bisherigen Regelung. Zur Umsetzung dieser geänderten Systematik werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Dachgestaltung angepasst. Dabei wird die zulässige Wandhöhe moderat erhöht, während gleichzeitig die Dachneigung reduziert wird. Durch diese Kombination wird sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss nicht mehr zwingend im Dachraum angeordnet werden muss, ohne dass sich daraus eine unverhältnismäßige Gesamthöhe der Gebäude ergibt. In der Gesamtbetrachtung bleibt die städtebauliche Wirkung der Baukörper hinsichtlich Höhe und Kubatur mit der bisherigen Planung vergleichbar. Die Anpassung ermöglicht jedoch eine deutlich bessere Nutzbarkeit der Gebäude sowie zeitgemäße Grundrisslösungen. Darüber hinaus wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten angepasst. Während im Ursprungsbebauungsplan bislang eine Wohneinheit je Einzelhaus vorgesehen war, sind künftig bis zu zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Diese Anpassung trägt dem steigenden Bedarf an Wohnraum Rechnung und ermöglicht eine flexiblere Nutzung der Gebäude, beispielsweise in Form von Einliegerwohnungen oder generationenübergreifendem Wohnen. Gleichzeitig bleibt die aufgelockerte Siedlungsstruktur erhalten, da weiterhin ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind und keine Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser erfolgt. Die Festsetzungen gewährleisten somit insgesamt eine maßvolle Nachverdichtung unter Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters.

6. Grünordnungskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Grünordnungskonzept der rechtskräftigen Ursprungsfassung grundsätzlich fortgeführt. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, zu Pflanzlisten sowie zu Anforderungen an Bepflanzungen, werden unverändert übernommen und gelten weiterhin für das gesamte Plangebiet. Im Änderungsbereich werden lediglich planzeichnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen getroffen. Diese orientieren sich an der Systematik des Ursprungsbebauungsplans und dienen der Durchgrünung des Baugebiets sowie der Einbindung in das umgebende Landschaftsbild. Eine darüber hinausgehende Neufestsetzung von Grünflächen oder eine inhaltliche Änderung des bestehenden Grünordnungskonzepts erfolgt nicht. Die im Rahmen der 1. Änderung teilweise überplanten privaten Grünflächen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans naturschutzfachlich wie künftige Bauflächen behandelt. Die Flächen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung als Eingriff bewertet und der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht. Die nun vorgesehene Überplanung dieser Flächen führt somit zu keiner zusätzlichen, bislang nicht berücksichtigten Inanspruchnahme von Natur und Landschaft, sondern setzt eine bereits im Ursprungsplan angelegte und bewertete städtebauliche Entwicklung um.

6.1 Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und umfasst Flächen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind. Durch die vorliegende Änderung werden bislang nicht oder nur eingeschränkt bebaubare Teilflächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die Planung dient somit der Nachverdichtung und Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale. Die im Änderungsbereich überplanten Flächen wurden bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans in die naturschutzfachliche Bewertung eingestellt und entsprechend ausgeglichen. Ein zusätzlicher, über die damalige Planung hinausgehender Eingriff wird durch die vorliegende Änderung nicht vorbereitet. Eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten. Auch im Zuge der vorliegenden 1. Änderung ergeben sich keine neuen oder zusätzlichen Betroffenheiten. Die Flächen sind weiterhin durch ihre Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang sowie durch die bisherige Nutzung als Grünland geprägt. Hinweise auf geschützte Arten oder entsprechende Lebensstätten liegen nicht vor. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten. Eine erneute vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen der 1. Änderung nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz – Abstände zu Hopfengärten

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die insbesondere dem Hopfenanbau dienen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurden auf Grundlage der damaligen fachlichen Anforderungen größere Abstände zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten zugrunde gelegt. In der Regel wurde hierbei ein Abstand von 50 m angesetzt. Da dieser im vorliegenden Bereich nicht eingehalten werden konnte, wurde der südliche Teil des Plangebiets im Ursprungsplan nicht als Bauland ausgewiesen. Zwischenzeitlich haben sich die fachlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Nach aktuellen Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern sowie den fachlichen Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft sind zwischen Wohnnutzungen (einschließlich Gartenflächen) und Hopfengärten in der Regel Abstände von 25 m einzuhalten. Diese Abstände werden im vorliegenden Bebauungsplan im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. Lediglich in einem kleinräumigen Teilbereich im Osten wird der Abstand geringfügig unterschritten.



Abb.: Überlagerung der 1. Änderung mit DOP (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der betroffene Bereich liegt innerhalb der größten Bauparzelle und außerhalb der maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine vollständige Realisierung der zulässigen Bebauung unter Einhaltung der Regelabstände, sodass die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt wird. Die für die Wohnnutzung relevanten Garten- und Aufenthaltsbereiche liegen aufgrund der Anordnung der Baugrenzen insbesondere im südlichen und westlichen Grundstücksbereich. Der östliche Randbereich übernimmt demgegenüber eine untergeordnete

Funktion. Für den Bereich der Abstandsunterschreitung sind im Bebauungsplan Baumpflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist so anzulegen, dass keine typische Aufenthaltsfunktion eines Hausgartens entsteht, sondern eine Pufferzone gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gebildet wird. Durch diese planerische Ausgestaltung wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu erwarten sind.

Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, den betroffenen Randbereich im Zuge der Grundstücksveräußerung gesondert zu behandeln und gegebenenfalls nicht der privaten Nutzung zuzuführen, sondern den angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen zuzuordnen.

8. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Bauland	2.320 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	110 m ²
Öffentliche Grünfläche	30 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	2.460 m²