



MARKT WOLNZACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 148
'KÖNIGSFELD FEUERWEHRHAUS UND REITHALLE'

· BEGRÜNDUNG ·

Datum: 18.02.2020

Planstand: Vorentwurf - § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB / frühzeitige Beteiligung

BAULEITPLANUNG

Architekturbüro Obereisenbuchner
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen
T: 08441 78999 0
F: 08441 78999 29
INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

GRÜNORDNUNGSPLAN

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstraße 7 – 85298 Scheyern
T: 08441 – 82480
F: 08441 – 82470
INFO@EINOEDSHOFER.DE

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsvoraussetzungen	03
1.1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	
1.2.	Geltungsbereich	
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	
2.	Planungsgebiet	04
2.1.	Lage im Gemeindegebiet	
2.2.	Gebäudebestand und Nutzung	
2.3.	Topographie und Grünraum	
2.4.	Erschließung	
2.5.	Immissionen / Emissionen / Altlasten	
2.6.	Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange	
3.	Planungskonzept	05
3.1.	Inhalt des Bebauungsplans	
3.2.	Art der baulichen Nutzung	
3.3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	
3.5.	Örtliche Verkehrsflächen	
3.6.	Grünordnung	
3.7.	Bauliche Gestaltung	
3.8.	Nebenanlagen	
4.	Natur- und Artenschutz	07
4.1.	Umweltprüfung	
4.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
4.3.	Artenschutz	
5.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung	07
6.	Planungsstatistische Zahlen	07

ANHANG:

- *UMWELTBERICHT ALS TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG UND EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG UND ANGABEN ZUR „SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG - saP“*

1. Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Wolnzach stimmte in seiner Sitzung vom 12.04.2018 der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle“ zu. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Im Geltungsbereich sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Reitanlage sowie zur baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks geschaffen werden.

1.2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden wie folgt festgesetzt:

Die Planung umfasst das Grundstück Flurnummer 342 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 316 der Gemarkung Königsfeld.

Nördliche Grenze: Nördliche Restfläche des Grundstücks Flurnummer 316 der Gemarkung Königsfeld, Ortsstraße „Hauserbauerstraße“ Flurnummer 316/6 der Gemarkung Königsfeld

Östliche Grenze: Östliche Restfläche des Grundstücks Flurnummer 316 der Gemarkung Königsfeld, öffentliche Verkehrsfläche Flurnummer 316/2 der Gemarkung Königsfeld, Grundstücke Flurnummer 316/1 und 342/2 der Gemarkung Königsfeld

Südliche Grenze: Grundstücke Flurnummer 342/2, Flurnummer 3 und Flurnummer 11 der Gemarkung Königsfeld

Westliche Grenze: Westliche Restfläche des Grundstücks Flurnummer 316 der Gemarkung Königsfeld, Ortsstraße „Hauserbauerstraße“ Flurnummer 316/6 der Gemarkung Königsfeld, Grundstück Flurnummer 11 der Gemarkung Königsfeld.

1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP), Stand 01.09.2013

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindebereichs Wolnzach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „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.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2) Als allgemeiner ländlicher Raum werden im LEP 2013 „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“ „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.“ (LEP2013, Grundsatz 2.2.5).

Die Marktgemeinde Wolnzach liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). In der Karte 1 - „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt wird der Gemeinde Wolnzach als Unterzentrum die Funktion als Grundzentrum zugeordnet. Als solches übernimmt sie die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Flurnummer 316 befindet sich in Privateigentum. Die Flurnummer 342 befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Wolnzach.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Königsfeld ca. 4 km nord-westlich des Ortszentrums von Wolnzach.

2.2. Gebäudebestand und Nutzung

Im Planungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus sowie ein öffentlicher Spielplatz. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von Bebauung. Das bestehende Gebäude bleibt erhalten. Der Spielplatz wird saniert.

2.3. Topographie und Grünraum

Das Planungsgebiet ist nahezu ebenes Gelände.

Das Grundstück Flurnr. 316 wurde als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Das Grundstück Flurnr. 342 wurde als Spielfläche mit einer Rasenfläche sowie als Umgriff um das bestehende Feuerwehrhaus genutzt.

2.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Schmädelstraße. Die Reithalle ist Teil des Anwesens Kirchenweg 18 und ist von dort über den Hof erschlossen.

Für das Feuerwehrgerätehaus sind Anschlüsse für die Versorgung mit Frischwasser, Strom und Telefon vorhanden. Die Reithalle wird über die Hofstelle angeschlossen. Die Leitungen werden für den Neubau angepasst. Das gleiche gilt für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser der Bestandgebäude, welche durch den vorhandenen Anschluss an das Kanalnetz der Marktgemeinde Wolnzach gewährleistet ist. Die Regenentwässerung der Reithalle wird durch Versickerung gewährleistet.

Die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48m³ / h sowie die Entnahmestellen wird durch die Marktgemeinde Wolnzach zugesichert.

2.5. Immissionen / Emissionen / Altlasten

Stromfernleitungen:

Es sind keine Stromfernleitungen im Planungsgebiet vorhanden.

Schallimmissionen:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteils in unmittelbarer Anbindung an überörtliche Straßenverbindungen. Die Staatsstraße 2232 grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Mit Immissionen ist wie im gesamten Gemeindegebiet von Königsfeld zu rechnen. Mit üblichen Immissionen aus Land- und Forstwirtschaft ist zu rechnen.

Schallemissionen:

Die festgesetzte Nutzung erlaubt Veranstaltungen. Durch Immissionsschutzrechtliche Vorgaben wird die Zeit der Veranstaltungen begrenzt. Veranstaltungen dürfen nur tagsüber in der Zeit von 10:00 – 22:00 Uhr durchgeführt werden. Das Veranstaltungsende ist dahingehend definiert, dass bis dahin auch die Parkplätze geräumt sein müssen.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

2.6 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

In der Nähe des Planungsumgriffs befinden sich keine Bodendenkmäler. Sollten bei Grabungen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG. Im Ortsteil Königsfeld befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-86-162-61 Kirchenweg 10:

Katholische Pfarrkirche St. Margaretha, verputzte Saalkirche mit Polygonalchor und südlichem Chorflankenturm mit Spitzhelm, Langhaus mit flacher Holzdecke und eingezogener Chor mit Netzgewölbe, spätgotisch, um 1500, Langhausmauern im Kern 14. Jh.; mit Ausstattung.

D-1-86-162-62 Schmädelstraße 29:

Ehemaliges Gasthaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1.Hälfte 19.Jh., neubarocke Putzgliederung frühes 20. Jh, nach Brand 1911 erneuert.

D-1-86-162-63 Schmädelstraße 35:

Ehemaliges Schulhaus, zweigeschossiger Flachwalmdachbau mit Mezzaningeschoss, flachem Mittelrisalit, Dreiecksgiebel und Fassadengliederung, Ende 19. Jh.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem zuletzt genannten Denkmal „Ehemaliges Schulhaus“ ist eine Sichtbeziehung gegeben. Im Genehmigungsverfahren muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Grundsätzlich ist durch die geplante Reithalle keine über die bereits vorhandene Bebauung hinausgehende Beeinträchtigung für das Denkmal zu erwarten.

3. Planungskonzept

3.1. Inhalt des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für den Neubau einer Reitanlage sowie zur baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks. Der Inhalt des Bebauungsplans beschränkt sich im Wesentlichen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen und Grünordnung sowie einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus Landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienwohnhäusern. Es wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Für den Neubau der Halle an der Hofstelle wird festgesetzt, dass ausschließlich eine Reithalle mit Nebenräumen errichtet werden darf. Nebenräume in diesem Zusammenhang sind z.B. Aufenthaltsräume, Schulungsraum, Teeküche, Sanitäre Anlagen, Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Wandhöhe (FH) festgesetzt.

Die GRZ wird durch die Verhältniszahl der bebaubaren Fläche zur Grundstücksgröße definiert. Basis für die Berechnung ist die jeweilige Grundstücksfläche. Eine GRZ von 0,3 ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, gem. § 19 Abs. 4 BauGB, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Diese Fläche ist für die geplante Bebauung ausreichend, da die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die festgesetzte Wandhöhe von maximal 6,0 m (ab OKFB bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) entspricht den erforderlichen Abmessungen einer Reithalle und eines Feuerwehrgerätehauses sowie der Bauweise des Gebäudebestandes der umliegenden Bebauung.

- 3.4. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 BayBO).
Überbaubare Grundstücksflächen

Der bebaubare Bereich ist durch Baugrenzen definiert.

- 3.5. Örtliche Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche beschränkt sich auf die Zufahrt von der Schmädelstraße. **Daran grenzt unmittelbar die Fläche für Stellplätze für die Reithalle.**

Eine Zu- und Abfahrt für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Die Reithalle ist Teil der Hofstelle, die über den Kirchenweg erschlossen ist. Das Feuerwehrgerätehaus ist lediglich eine Unterstellhalle ohne Aufenthaltsräume.

- 3.6. Grünordnung

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf. Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

Folgende grünplanerische Maßnahmen werden hierzu festgesetzt:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz, entsprechend der bisherigen Nutzung. Zur Aufwertung dieser Fläche erfolgt eine Vergrößerung im nordwestlichen Bereich der Grünfläche.
- Festsetzung von privaten Grünflächen im Umgriff der geplanten Reithalle, sowie im westlichen Bereich entsprechend der bisherigen Nutzung (zum Beispiel als Reitplatz).
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche. Diese Fläche dient zum einen der Ortsrandeingrünung Richtung Norden (zur angrenzenden freien Landschaft). Zum anderen wird diese Fläche für die erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche herangezogen.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung. Diese Fläche dient dazu, das anfallende Dachflächenwasser der Reithalle innerhalb des Baugebietes breitflächig zu versickern, um damit die nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird im Umgriff des vorhandenen Feuerwehrhauses, im Bereich der geplanten Stellplätze, sowie entlang der geplanten Fußwege die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Um dem dörflich geprägten Charakter gerecht zu werden, ist eine Auswahl von ausschließlich heimischen Baumarten festgesetzt.
Zur Eingrünung der geplanten Reithalle und des damit neu entstehenden Ortsrandes Richtung Norden ist die Anpflanzung von Einzelbäumen und mehrreihigen Strauchpflanzungen festgesetzt. Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes ist auch hier die Verwendung ausschließlich heimischer Arten festgesetzt.

- 3.7. Bauliche Gestaltung

Dachform

Für die Hallen sind ortstypische Satteldachform festgesetzt. Um die Firsthöhe, trotz der großen Gebäudetiefe, nicht über eine verträgliche Höhe anwachsen zu lassen, wurde die Dachneigung eher gering gehalten. Für die offenen Unterstände, die im Bestand als landwirtschaftliche Nebenanlagen bereits vorhanden sind, sind Satteldächer oder Pultdächer festgesetzt, um baugleiche Ersatzbauten zu ermöglichen. Es handelt sich z.B. um Überdachungen von Hackschnitzellager. Möglich wäre auch die Errichtung von anderen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Der Neubau von Wohnhäusern im Planungsgebiet soll nicht ermöglicht werden.

3.8. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle besteht kein Bedarf, die Errichtung von Nebenanlagen einzuschränken. Die Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche ist von Bebauung freizuhalten. Diese Anforderung in der Festsetzung zur Grünordnung mit aufgenommen.

4. Natur- und Artenschutz

4.1. Umweltprüfung

Gemäß §2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in beiliegendem Umweltbericht unter Pkt. 1 beschrieben und bewertet.

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Pkt. 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

4.3. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Die notwendigen Angaben dazu erfolgen unter Pkt. 3 des beiliegenden Umweltberichtes.

5. Klimaschutz

Ein Beitrag zum Klima- und Umweltschutz (vgl. §1a BauGB) wird erbracht durch:

- reduzierten Energieverbrauch (durch Südausrichtung des Baufeldes)
- Nutzung erneuerbarer Energien (solare Nutzung der Dachflächen)

6. Planungsstatistische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca. - Angaben

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	10.405 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	425 m ²
Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO	112 m ²
überbaubare Fläche	2.700 m ²

- ENDE -