



# Markt Wolnzach

**BEBAUUNGSPLAN NR. 144**

**„AM KIEFERNWEG“**

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 B BAUGB

## **BEGRÜNDUNG**

ZUR PLANFASSUNG VOM 24.09.2019 -ENTWURF -

**AUFTRAGGEBER:**           **MARKT WOLNZACH**  
MARKTPLATZ 1  
85283 WOLNZACH  
TEL. 08442-65-0

**ENTWURFSVERFASSER:** **ARCHITEKT HANS KOCH DIPL ING FH**  
SCHIEßSTÄTTWEG 5  
85 283 WOLNZACH  
TEL 08442-4201  
FAX 08442-4614  
MAIL HANS-KOCH@T-ONLINE.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlage .....	2
2.	Plangebiet.....	2
2.1.	Lage und Erschließung.....	2
2.2.	Plangebiet .....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.1.	Verfahren .....	3
3.2.	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3.	Flächennutzungsplan .....	7
4.	Anlass und Ziel der Planung .....	7
5.	Planerisches Konzept.....	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise .....	9
5.4.	Bauliche Gestaltung .....	9
5.5.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
5.6.	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.7.	Geländeveränderungen und Einfriedungen.....	10
5.8.	Grünordnung.....	11
6.	Ver- und Entsorgung.....	11
6.1.	Technische Infrastruktur .....	11
6.2.	Niederschlagswasser .....	12
7.	Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen .....	12
7.1.	Alternative Planungsvariante .....	13
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
9.	Belange des Umweltschutzes.....	15
10.	Belange des Denkmalschutzes .....	15
11.	Flächenbilanz .....	16
12.	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	16

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGE

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Am Kiefernweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen der Flur-Nrn. 470/63, 469/2 (Teilfläche TF), 469/1 TF, 470/60, 468/1, 470/61, 489/1 und 488, jeweils Gemarkung Wolnzach, und hat eine Größe von rund **0,4535 ha**.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nrn. 470/64, 470/59, 470/58, 468/2, 470/63 TF = Kiefernweg
- im Süden: Flur-Nrn. 488
- im Osten: Flur-Nrn. 490/1, 497, 498
- im Westen: Flur-Nrn. 470/91 (Kiefernweg 10), 473, 474/2

jeweils Gemarkung Wolnzach.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1. LAGE UND ERSCHLIEßUNG

Das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach liegt im Osten des Landkreises Pfaffenhofen an der 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.

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 A 9. Über die Autobahnverbindungen sind das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min, die Kreisstadt und das Mittelzentrum Pfaffenhofen über das Staatsstraßennetz in rund 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 5-10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

Das Plangebiet selbst liegt im östlichen Bereich des Hauptortes Wolnzach. Die Wohnbebauung am Kiefernweg und an der Ahornallee begrenzen im Norden und Westen das Baugebiet. An der Ost- und Südseite umgrenzen landwirtschaftliche Flächen des Plangebiet.

## 2.2. PLANGEBIET

Ein Großteil des Planungsgebietes wird derzeit extensiv landwirtschaftlich (Wiesenfläche) genutzt. Im Süden grenzt eine Feldgehölzreihe an, dahinter liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der nordöstliche Böschungsbereich mit der bestehenden Gehölzstruktur innerhalb des Geltungsbereichs ist die räumliche Abgrenzung zu bestehender Wohnbebauung. Im Westen des Planungsgebietes schließt das Wohngebiet am Kiefernweg an.

Das Gelände des Geltungsbereichs liegt in einer von Nordosten im Bereich der bestehenden Gehölzstruktur nach Westen zum Kiefernweg abfallenden Hanglage. Die Höhen bewegen sich zwischen 434 m ü. NN und 445 m ü. NN.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 3.1. VERFAHREN

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich der Markt Wolnzach entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen schließen an die bestehende Bebauung an und sind somit dem Siedlungszusammenhang zuzurechnen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Grundfläche begründet, die deutlich unterhalb der unter § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Obergrenze von 10.000 qm liegt (vgl. nachstehende Tabelle).

Wohngebiet	Flächengröße in qm Grundstücke	zulässige Grundflächenzahl GRZ	resultierende max. Grundfläche in qm	zulässige Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu	max. versiegelte Fläche in qm
WA	3 224	0,35	1 128	0,53	1 709

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

### 3.2. BELANGE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„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.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft oder von Bodenschätzen betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Regionale Grünzüge.

- „Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.“ (Grundsatz A IV 5 des Regionalplans 10)
- „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 Reichertshofen und Wolnzach.“ (Grundsatz zu A IV 5 des Regionalplans 10)



Für das Gemeindegebiet von Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 1 G):

- „Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.
- Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist so weit wie möglich zu verbessern.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Im Regionalplan sind zum Thema Landschaft und Erholung folgende Ziele zu beachten:

- Mit der Festsetzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist die regionalplanerische Entscheidung über die herausragende Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffen.
- Dieses besondere Gewicht gilt es von den Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern bei der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen.
- Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird. (B I, 8.2 Z)

Das Plangebiet liegt im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Durch die Planungen werden die Funktionen des Naturhaushaltes sowie die Belüftung nicht beeinträchtigt. Der Bereich wird aktuell extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (BIII, 1 G)
- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (BIII, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (AIII, zu 1, G)

Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

### 3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. nutzen dessen mögliche Flächenausdehnung nicht vollständig aus.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



### 4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Markt Wolnzach möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im östlichen Bereich Wolnzachs, im Anschluss an die bestehende Bebauung des Bebauungsgebietes „BPL Schöllacker“ An der Ahornallee. Durch eine entsprechende Begrünung und gestalterische Festsetzungen soll eine zeitgemäße Bebauung, in der Fläche nach Dichte und Kubatur gestaffelt, ermöglicht werden. Der starken Nachfrage nach Wohnraum soll somit nachgekommen werden. Durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung sollen künftige Vorhaben, der Umgebung entsprechend, ermöglicht werden.

## 5. PLANERISCHES KONZEPT

Ziel der Marktgemeinde Wolnzach ist es, familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Das Baugebiet soll dem Wohnen, vor allem junger einheimischer Familien dienen. Um die vorhandene Struktur zu erhalten, werden nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit festgesetzt.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche soll über die bereits bestehende verkehrliche Anbindung, den Kiefernweg, bzw. dessen Verlängerung mit einer Wendefläche erfolgen. Die beiden bestehenden Flurwege werden an die geplante Erweiterung der Erschließungsstraße und die Wendefläche angebunden.

Auf der gesamten Fläche soll Wohnnutzung zulässig sein. Daher wird das Baugebiet in 6 Baugrundstücke aufgeteilt, für welche einheitliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, der Zahl der zulässigen Wohneinheiten, der baulichen Dichte, der Baukubatur und der Gestalt getroffen werden.

Die typischen ländlichen Baukörpergruppen, mit zusammenhängendem Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude), sind nach ursprünglichen Vorbildern der nördlichen Oberbayerischen Hauslandschaft geplant. Durch die nach Südwesten bzw. Süden orientierten Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

### 5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt, um verbunden mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Wandhöhen) und der Gestaltung der Baukörper eine eher kleinteilige, lockere Baustruktur zu befördern.

### 5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Im Planungsgebiet sind sechs Einfamilienwohnhäusern geplant. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt. Die zweite Wohneinheit ist auf max. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingeschränkt.

Die sechs Einzelhäuser sind als erdgeschossige Häuser mit ausgebautem Dach, oder wahlweise als zweigeschossige Häuser mit flachgeneigtem Dach geplant.

Die Dachneigung von 38 – 45 Grad, in der Bauweise I + D, sowie die Dachneigung von 22 – 28 Grad, in der Bauweise I + I, nimmt die traditionellen Satteldachformen des nördlichen Oberbayerns auf.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Bauraumes, der Bauweise und der baulichen Gestaltung sind auf das Allgemeine Wohngebiet abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 20 Personen.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die niedrige GRZ und die Festsetzungen im Bebauungsplan von nicht zu versiegelnden Flächen geringgehalten.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorhaltgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

### 5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND ABSTANDSFLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 5.4. BAULICHE GESTALTUNG

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, der baulichen und topographischen Situation angepasste Baukörper entstehen zu lassen.

- 2 Vollgeschoße zulässig in der Bauweise I+D oder I + I
- zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite um 20 % überwiegt.
- Dachneigung: 38 - 45° in der Bauweise I + D
- Dachneigung: 22 - 28° in der Bauweise I + I
- Dachform Wohngebäude, Nebengebäude: Satteldach mit mittigem First
- Dachform Garagen: wahlweise Satteldach, oder begrüntes Flachdach (extensive Dachbegrünung)
- Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in der Farbe ziegelrot oder naturrot
- Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig
- Auf jeder Dachseite sind max. 2 stehende Dachgauben zulässig. Die max. Breite darf 1,50m nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die max. Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst bleibt. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. ½ der Hauslänge betragen. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 4,30m nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 50cm nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + D.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 5,50m bis 6,30m max. nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + I.

- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette gemessen 25cm nicht überschreiten. Zulässig nur in der Bauweise I + I.

Die Materialwahl und die Ausbildung der Details stellen neben der Gestaltung des Baukörpers die wichtigsten Merkmale eines Hauses dar, die über die Einfügung in die Umgebung entscheiden. Mit dem ziegelroten Satteldach und hell verputztem Mauerwerk erreichen die geplanten Wohngebäude einen hohen Grad der Einfügung.

#### 5.5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Garagenzufahrten haben vor ihrer Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 6,0 m Tiefe zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten, welcher nicht eingezäunt werden darf.

Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.

#### 5.6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Baugebiet grenzt unmittelbar südöstlich an den Kiefernweg und ist verkehrlich über die Ahornallee erschlossen.

Zur inneren Erschließung des Baugebiets wird eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt, sowie im Einfahrtsbereich eine Wendefläche für die ordnungsgemäße Nutzung durch die Müllfahrzeuge. Die Abfallsammelbehältnisse der Parzellen 2, 4, 5 und 6 sind am geplanten Wendehammer zur Abholung bereitzustellen.

Die bestehenden Flurwege werden an den neu geplanten Wendehammer, sowie an die Erschließungsstraße angebunden.

#### 5.7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND EINFRIEDUNGEN

Nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen sind Geländeänderungen zu minimieren und dem Geländere relief der Umgebung angepasst meist weich, mit einem Böschungsverhältnis von max. 1:2, auszuformen. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll mindestens 1m betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

Stützmauern sind nur mit einer max. ansichtshöhe von 1,0m zulässig. Im Bereich der Garagen sind zur Zufahrtssicherung Stützmauern zulässig und müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Straßen- oder wegeseitige Einfriedungen sind in einem Abstand von 50cm zur Straßenkante zu errichten. Um der lockeren Bebauung nachzukommen, sind Einfriedungen der Baugrundstücke grundsätzlich nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,40 m über Gelände als sockellose Holzlattenzäune im Bereich des Straßenraums zulässig. Zwischen den Grundstücken und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Maschendrahtzäune zulässig. Durch die Bodenfreiheit soll eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet werden. Vollflächig geschlossene Zäune und Mauern sind unzulässig.

## 5.8. GRÜNORDNUNG

Zur Eingrünung des Baugebiets gegenüber der freien Landschaft ist bei den Parzellen Nr. 3, 4, 5, und 6 eine Ortsrand-Eingrünung mit Strauchhecken und Einzelbäumen vorgesehen. Untergeordnete Nebengebäude und Einfriedungen sind zulässig. Diese Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - private Grünfläche als Hausgarten - sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Zur Durchgrünung der Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Nadelgehölz Hecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

Die Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Für die Pflanzmaßnahmen wird eine Pflanzliste mit heimischen Bäumen und Sträuchern mit entsprechenden Mindestqualitäten festgesetzt.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die bestehende Gehölzstruktur zwischen dem geplanten Baugebiet und dem bestehenden Wohngebiet am Schöllacker wird als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, bzw. zu entwickeln (Umwandlung von Fichtenbeständen zu standortgerechten Laubgehölzen).

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die geplanten Bauvorhaben können an die bereits vorhandene technische Infrastruktur – Kiefernweg - angeschlossen werden.

Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Mischprinzip über den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal im Kiefernweg vorgesehen.

## 6.2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser sind auf Grund der lehmigen und sandigen Bodenschichten stark eingeschränkt. Somit sollte die Einleitung des auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgenommen werden.

## 7. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / BEDARF VON WOHNFLÄCHEN

### Bevölkerungsentwicklung

Seit Abschluss der Gebietsreform im Jahre 1978 bis zum Jahre 2008 hat der Markt Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs von 3613 Einwohnern zu verzeichnen. Das bedeutet einen Zuwachs von 120 Einwohnern pro Jahr.

Die großen Schwankungen der Zuwachszahlen sind vor allem durch das jeweils vorhandene Baulandangebot zu erklären. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen einzelner Baugebiete, stiegen die Zuwachszahlen jeweils sprunghaft an, um dann mangels Baulandangebot abzusinken.

Trotz geringem Baulandangebot betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahre 2012 ca. 44 Einwohner. Da seitdem keine Baulandausweisungen erfolgten, hat sich die Einwohnerzahl derzeit bei 11.469 eingependelt. Die Einwohnerzahl von Wolnzach beträgt 11.622 (Stand 31.1.2018). Insgesamt sind von 2010 bis 2015, ca. 600 Personen zugezogen.

Der Anteil der Personen unter 18 Jahren beträgt ca. 17%, der Personen von 18 bis unter 40 Jahren ca. 25 %, der Personen von 40 bis 65 Jahren ca. 38 %, der Personen mit 65 Jahren und älter ca. 20%. Gem. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sinkt der Anteil der unter 18-jährigen Personen bis 2029 um ca. 3,0%, dagegen wächst der Anteil der 65-jährigen Personen und älter um ca. 40%. Der demografische Trend zeigt, dass die Menschen in der Großgemeinde immer älter werden.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach liegt aktuell bei ca. 11.430 Einwohnern und wächst stetig um 1,4 %, so dass mit einem Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten 2 Jahre um ca. 100 Einwohner vereinfacht gerechnet werden kann. Dabei bleiben externe Faktoren, wie z. B. politische, ökologische und ökonomische Faktoren unberücksichtigt.

Bei einer Anzahl von ca. 4.445 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,6 Personen. In Wolnzach sind überwiegend Wohngebäuden mit einer Wohnung, d. h. hauptsächlich Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser (RH) oder Doppelhaushälften (DHH) vorzufinden. Dabei beträgt die durchschnittliche Zahl an Räumen ca. 5,5 und die durchschnittliche Wohnfläche ca. 121,6 m<sup>2</sup>. Davon ausgehend, dass die Anzahl der Einwohner in den kommenden 2 Jahren um 100 Personen wächst und die Haushaltsgröße bei 2,6 Personen konstant bleibt, obwohl tendenziell die Haushaltsgrößen aufgrund der immer stärker werdenden Altersgruppe 60+ abnimmt, wird der Bedarf an Wohnungen stetig ansteigen.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

Der Markt Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile kann Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage anbieten. Der Markt Wolnzach und seine eingemeindeten Ortsteile liegen im Mittelpunkt der

großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg. Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Automobilzulieferer, Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile ein bevorzugter Wohnort. Manching mit Standort der EADS ist ca. 25 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Wolnzach schnell erreichbar. Der Flughafen München mit Arbeitsplatzangebot im Umfeld, ca. 40 Autobahnkilometer entfernt. Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 5 km Entfernung gut erreichbar. (Haltestelle für den Regionalexpress – Richtung München bzw. Ingolstadt)

Berücksichtigung von freien Bauparzellen innerhalb Wolnzachs. Die freien Bauparzellen in Wolnzach werden von den Eigentümern meistens für Kinder oder Enkelkinder bevorratet. Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Wolnzach, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, ist eine Baulandausweisung erforderlich. Diese Wohnbaulandausweisung wird im Bereich des östlichen Ortsrandes von Wolnzach erfolgen.

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft werden dabei berücksichtigt.

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Marktgemeinde Wolnzach als Unterzentrum in der Pflicht, den gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung zusätzlicher Baugebiete Rechnung zu tragen. Hier bieten sich naturgemäß zentrumsnahe Lagen für künftige Wohnquartiere besonders an. Neben den Flächen im Baugebiet „An der Mozartstraße“ sind derzeit nur noch vereinzelte Baugrundstücke verfügbar, die jedoch in den meisten Fällen auf Grund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen und in absehbarer Zeit auch nicht verfügbar sein werden. Derzeit liegen dem Markt Wolnzach ca. 80 Anfragen für den Erwerb eines gemeindlichen oder privaten Grundstücks für die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus vor. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet werden, damit Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können. Über ein Baulückenkataster können den Grundstückskaufinteressenten derzeit keine Baugrundstücke vermittelt werden, weshalb eine Neuausweisung von Wohngebieten dringend erforderlich ist.

### 7.1. ALTERNATIVE PLANUNGSVARIANTE

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zur Ortsmitte Wolnzach) bei gleichzeitiger Ortsrandlage und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

## 8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extrem-Wetter Ereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• Großteils zulässige Dachbegrünung und gewünschte Fassadenbegrünung zur Verringerung der Gebäudeaufheizung</li> <li>• bodennaher Kaltlufttransport entlang der Häuserfluchten durch Freihalten von Grünzonen</li> </ul>
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage weitestgehend außerhalb wassersensibler Bereiche,</li> <li>• Wasserdurchlässige Beläge bei offenen Stellplätzen, Fußwegen, Garagenzufahrten zur Versickerung und somit Retention des Oberflächenwassers</li> </ul>
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt</li> <li>• Großteils zulässige Dachbegrünung und gewünschte Fassadenbegrünung zur Luftbefeuchtung</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung</li> <li>• kurze Wege durch unmittelbare Lage im bestehenden Siedlungsbereich (Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad)</li> </ul>
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher,</li> <li>• Anschluss an bereits bebaute Innerortslage (Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad)</li> </ul>

## 9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplante Verkehrsfläche und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Nach der Vorprüfung zum speziellen Artenschutz (siehe Anlage) ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 10. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Auf dem Gelände sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler jedoch nicht in der Nähe des Planungsumgriffs. Das zunächst gelegene und wichtigste Baudenkmal befindet sich in ca. 300 m in der Ortsmitte von Wolnzach.

### **D-1-86-162-1**

Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, ehem. Saalkirche, dann zu dreischiffiger Hallenkirche erweitert, Satteldachbau mit Lisenen Gliederung, eingezogenem, zweijochigem Polygonalchor, nördlichem Kapellenanbau und südlichem Chorflankenturm mit Doppelzwiebelhaube, Mittelschiff und Chor mit stuckierten Stichkappentonnen, Seitenschiffe mit Tonnengewölben, Ostteile der Kirche im Kern karolingisch bzw. romanisch, Chorwölbung Anfang 15. Jh., Langhausverlängerung und Kapellenanbauten um 1450, Langhauswölbung 1680, Stuckierung des Langhausgewölbes 1713, erneute Langhausverlängerung mit Öffnung der Langhauswände zur Dreischiffigkeit sowie Turmaufstockung von Heinrich Hauberrisser, 1912/13; mit Ausstattung.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem o.g. Einzeldenkmal gibt es keine direkte Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung wegen Nähe Bereich Denkmal ist nicht erforderlich.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von 0,453 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA: 3.224 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche: 613 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: 698 m<sup>2</sup>

## 12. UMSETZUNG UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzung geschaffen. Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgestellt:

Wolnzach, 24.09.2019

Wolnzach \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Planverfasser  
Architekt Hans Koch Dipl. Ing. FH

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister / Stempel  
Jens Machold, 1. Bürgermeister