



Markt Wolnzach

**Bebauungsplan Nr. 028
„Pfarräcker“ – 3. Änderung
und Teilaufhebung BP Nr. 030 „An der
Josef Reindl Straße“**

Begründung

zur Planfassung vom 05.10.2017

Auftraggeber:

Markt Wolnzach

Marktplatz 1
85283 Wolnzach
Tel.: 08442/65-0
Fax.: 08442/65-34
www.wolnzach.de
e-mail: info@wolnzach.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Ursula Burkart
Architektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgrundlagen

2. Plangebiet
 - 2.1 Lage und Erschließung
 - 2.2 Plangebiet

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Verfahren
 - 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan

4. Anlass und Ziel der Planung

5. Ver- und Entsorgung

6. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

7. Belange des Umweltschutzes

8. Belange des Denkmalschutzes

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 028 „Pfarräcker“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flur-Nr. 1234/21 und Flur-Nr. 1234/23, Gemarkung Wolnzach.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 1229 (Josef-Alberstötter Ring)
- im Süden: Flur-Nr. 1234/17 und 1234/8
- im Osten: Flur-Nr. 1232/3 und 1234/16
- im Westen: Flur-Nr. 1234/19

jeweils Gemarkung Wolnzach.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung greift mit dem nördlichen Teil in den Geltungsbereich des BP Nr. 030 „An der Josef Reindl Straße“ ein. Dieser BP wird für diesen Bereich aufgehoben.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Wolnzach.

Es ist von Norden über den Josef Alberstötter Ring erschlossen.

2.2 Plangebiet

Das Planungsgebiet Flur-Nr. 1234/21 wird derzeit als Garten genutzt. Im Nordosten befindet sich eine Trafostation. Die Flur-Nr. 1234/23 ist mit einer Garage bebaut.

Im Westen, Osten und Süden grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und stellt eine Nachverdichtung dar. Der BP soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit einer Grundfläche begründet, die deutlich unterhalb der unter § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Obergrenze von 20.000 qm liegt.

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, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

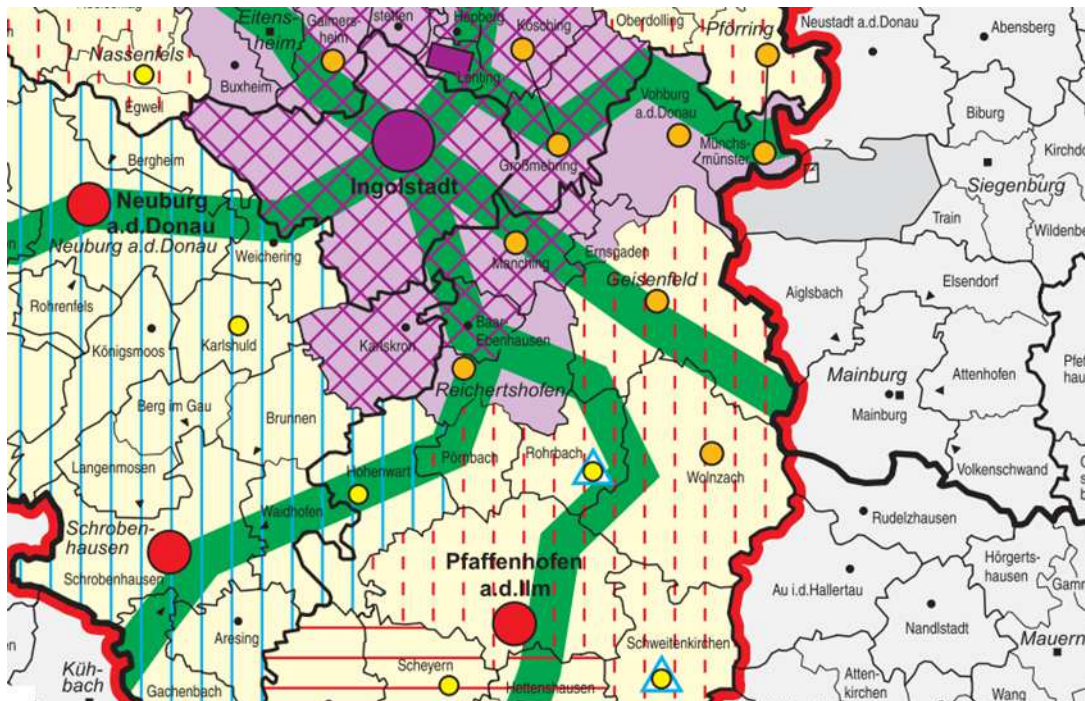


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcen-schonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch

zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. [...]
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

3.3 Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen BP Nr. 028 „Pfarräcker“ zu Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt (nördlicher Bereich).

Im südlichen Bereich, bisher im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 030 „An der Josef Reindl Straße“ überplant, ist zum Teil ein Bauraum, der auch die bestehende Garage im Südosten umfasst, festgesetzt.

4 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Wolnzach möchte durch die Änderung des Bebauungsplanes eine optimale Ausnutzung des Grundstücks Fl.Nr. 1234/21 ermöglichen.

Ursprünglich war ausschließlich eine Erschließung von Süden über einen Eigentümerweg geplant.

Die auf dem Grundstück Flur-Nr. 1234/23 bereits bestehende Garage ist über diesen Eigentümerweg erschlossen.

Die im Geltungsbereich des BP Nr. 030 „An der Josef Reindl Straße“ festgesetzte, öffentliche Grünfläche wurde nie umgesetzt. Das Grundstück grenzt somit direkt an den Josef Alberstötter Ring an.

Eine direkte Erschließung von dieser Straße, also von Norden, bietet sich somit an.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird der Bauraum weiter nach Norden in den Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche verschoben.

Um den Charakter des Siedlungsbildes zu erhalten wird auf weitere Änderungen von Festsetzungen verzichtet.

Sämtliche weitere Festsetzungen entsprechen daher dem Stand der Festsetzungen des BP Nr. 028 aus dem Jahre 1973.

Die BauNVO 1968 findet weiterhin Anwendung.

Die betroffenen Planzeichen sind in der Legende des Änderungsbebauungsplanes dargestellt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 028 „Pfarräcker“.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Der Markt Wolnzach berücksichtigt dies und ermöglicht eine optimale Nutzung eines bereits baulich genutzten Grundstücks.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhaltung geboten.

7 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 geringfügigen Verlust von privaten Gartenflächen 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.

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.

8 Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Gelände bzw. in unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Baudendenkmäler bekannt.

Wolnzach, den

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister