



Markt Wolnzach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP Nr. 030 "An der Josef-Reindl- Straße" – 8. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 22.02.2022

Auftraggeber:

Markt Wolnzach

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

Vorhabenträger:

Plus Immobilien Schäch GmbH

Klosterstraße 2a
85283 Wolnzach
Tel.: 08442 9567750
Fax.: 08442 95693-29
www.plusimmobilien-schaech.de
e-mail: info@plusimmobilien-schaech.de

Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Sachbearbeitung:
René Karnott Dipl.-Ing., Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets	2
3	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen, Bauweise.....	7
5.4	Einfriedungen	7
5.5	Verkehrsflächen	7
5.6	Garagen und Stellplätze	8
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
8	Belange des Umweltschutzes.....	9
9	Belange des Denkmalschutzes.....	9
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung	9

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung am 28.05.2020, auf Antrag des Vorhabenträger Plus Immobilien Schäch GmbH beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ zu ändern. Es handelt sich um die 8. Änderung des Bebauungsplans, welche für den gegenständlichen Planbereich die hierfür vorausgegangene 6. Änderung zur Gänze ersetzt. Die 8. Änderung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. Fl.Nr. 1250/3, 1250/40, 1250/43 und 1250/44 in der Gemarkung Wolnzach und hat eine Größe von rund 835 qm.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nrn. 1250/6 (Glasmühlstraße), 1250/7 und 1250/9;
- im Süden: Flur-Nr. 1249 (Schleifmühlstraße);
- im Osten: Flur-Nr. 1250/6 (Glasmühlstraße);
- im Westen: Flur-Nrn. 1250/17 und 1250/5;

jeweils Gemarkung Wolnzach.

2 Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Wolnzach, westlich der Wolnzach und der Bahntrasse sowie östlich der Wendenstraße (St2049) gelegen. Es wird als Eckgrundstück durch die beiden Erschließungsstraßen Glasmühlstraße an der Ostseite und Schleifmühlstraße an der Südseite verkehrlich erschlossen.

Das planungsgegenständliche Grundstück Fl. Nr. 1250/3 lag ursprünglich als Baulücke zwischen mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücken, welche hinsichtlich ihrer Grundflächen, Gebäudehöhen und Dachneigungen eine eher heterogene Struktur bilden. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich mit einem Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten (3 Vollgeschosse, oberstes Vollgeschoss als Terrassengeschoss) bebaut.

Die beiden Fl.Nrn. 1250/43 und 1250/44 wurden aus der Fl.Nr. 1250/3 herausgemessen und dienen, zusammen mit der Fl.Nr. 1250/40, als Straßenfläche zur Verbreiterung der, an das Eckgrundstück angrenzenden Gehwege sowie der Ausrundung der Einmündung der Glasmühlstraße in die Schleifmühlstraße.

Das Areal ist weitestgehend eben.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

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

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 Landschaftsschutz-gebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

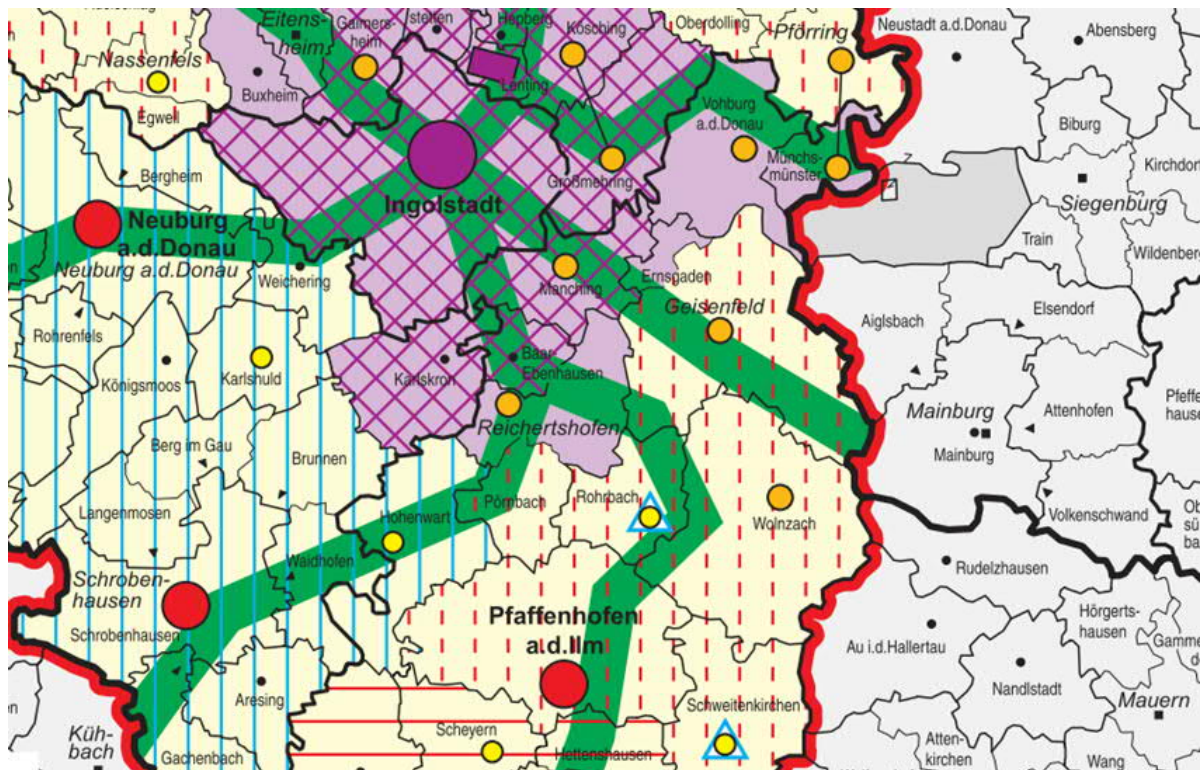


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

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."

Für das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit u.a. folgendem Grundsatz (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.

Mit der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich kommt Markt Wolnzach im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans diesen Belangen nach, so dass von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung ausgegangen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ in der Fassung vom 04.06.1980, genehmigt mit Bescheid Nr. 40/600 vom 13.01.1981 durch das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, wurde zwischenzeitlich siebenmal geändert, um in Teilbereichen Abweichungen von den Festsetzungen – insbesondere von der festgesetzten Baugrenzen - bauplanungsrechtlich zu legitimieren und somit eine intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Der Ursprungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer max. Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer max. Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 fest. Es sind max. 2 Vollgeschosse und pro Bauplatz max. 2 Wohnungen zulässig. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt.

Für den gegenständlichen planungsgegenständlichen Teilbereich der 8. Änderung liegt zudem die 6. Änderung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in der Fassung vom 10.10.2019 vor.

Diese setzt, abweichend vom Ursprungsbebauungsplan, eine GRZ von 0,4 (mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,7, bzw. einer weiteren Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,9) fest.

Die Geschossflächenzahl GFZ darf gem. der 6. Änderung max. bei 0,9 liegen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf max. drei Vollgeschosse erhöht, wobei das dritte Voll-

geschoss nur als Terrassengeschoss (T) zulässig ist. Das Terrassengeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses überdecken und ist mit seinen Außenwänden, an mindestens zwei Gebäudeseiten, um jeweils mindestens 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

Je Wohngebäude sind gem. der 6. Änderung max. sieben (7) Wohnungen zulässig.

Darüber hinaus wurden in der 6. Änderung folgende, vom Ursprungsbebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen:

- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Wolnzach verpflichtet hat.
- Die Geltung der Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO wird angeordnet, die Baugrenzen wurden auf dem Grundstück neu festgelegt
- Es wurden Flächen für Garagen und Tiefgaragen festgesetzt, sowie die Regelung, dass Garagen und Einhausungen von Tiefgaragenrampen nur einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Gelände errichtet werden dürfen. Sie sind mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 5° und extensiver Dachbegrünung als Eindeckung (Substratstärke mindestens 5 cm) zu errichten. Eingehauste Rampen von Tiefgaragen mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m dürfen mit einer max. Länge von 25 m an der Grundstücksgrenze, ohne eigene Abstandsflächen, abweichend von Art. 6 BayBO errichtet werden. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Substratstärke anzulegen und zu begrünen.
- Als Einfriedungen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,40 m (einschließlich Sockel) über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- Als max. zulässige Wandhöhe für Gebäude mit bis zu II (zwei) Vollgeschossen wird 7,50 m festgesetzt. Wird ein nur als Terrassengeschoss zulässiges drittes Vollgeschoss (II+T) errichtet, so darf die zulässige Wandhöhe hierfür max. 9,20 m betragen. Die zulässige Wandhöhe ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. bis zur Oberkante Attika. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,3 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, zu messen ab dem höchstgelegenen, unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Geländepunkt der Erschließungsstraße.
- Terrassengeschosse sind gestalterisch deutlich durch Farbgebung und / oder Material der Außenwand des darunterliegenden Geschosses abzusetzen.
- Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
- Für Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-25° zulässig. Wird ein drittes Vollgeschoss als Terrassengeschoss errichtet, so sind als Dachform nur symmetrische Satteldächer und Pultdächer, jeweils mit einer Dachneigung von mindestens 8° bis max. 15° zulässig.

- Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach vom 12.01.1991 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 06.12.2013 herzustellen.

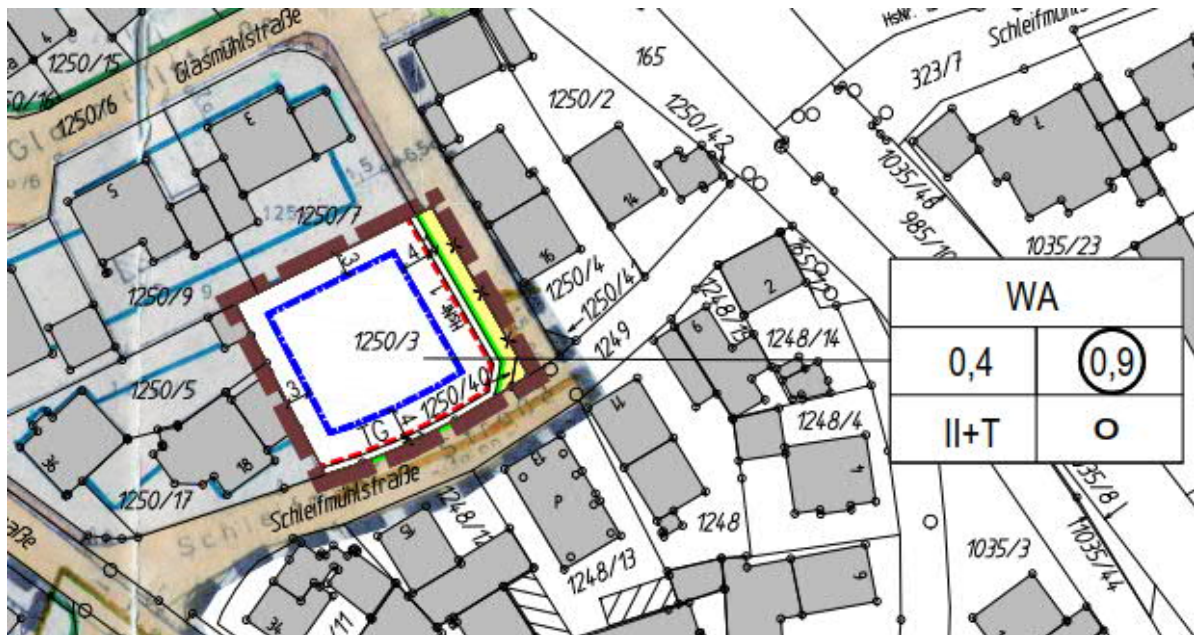


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ – 6. Änderung in der Fassung vom 10.10.2019; mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Nach Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde, auf Basis der getroffenen Festsetzungen, eine Baugenehmigung durch das LRA Pfaffenhofen erteilt. Während der Bauphase wurde deutlich, dass der Untergrund des Baugrundstücks für die Errichtung einer Tiefgarage nur schlecht geeignet ist. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans (6. Änderung) wurde das Vorhaben ohne Tiefgarage, sondern mit oberirdischen Garagen (teilweise im Erdgeschoss) und Stellplätzen durch das Landratsamt mit der Auflage genehmigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend anzupassen ist.

Auf Antrag des Vorhabenträgers Plus Immobilien Schäch GmbH, hat sich der Markt Wolnzach mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.05.2020 daher entschieden, den Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ für das Baugrundstück Fl.Nr. 1250/3 und die nunmehr herausgemessenen Fl.Nrn. 1250/40, 1250/43 und 1250/44 (Verkehrsflächen) zu ändern, um der Auflage des Landratsamts nachzukommen.

Zielsetzung ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplans dem genehmigten und bereits errichteten baulichen Bestand anzupassen.

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (6. Änderung) werden daher teilweise geändert (insbesondere Maß der baulichen Nutzung – GRZ-Überschreitung, Zahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen, Festsetzungen zu Garagen und Einfriedungen). Durch den Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist und das geplante Vorhaben näher erläutert. Zugleich schließt der Markt Wolnzach einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gem. den Vorgaben des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Somit sichert der Markt Wolnzach die Durchführung des Vorhabens gem. den Planungen.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Zum Abgleich der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans, im Nachgang zur bereits erteilten Baugenehmigung und zum bereits errichteten Vorhaben, werden die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen geändert und ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans BP Nr. 030 bleiben unberührt und gelten weiterhin. Im Sinne der Handhabbarkeit wird die 6. Änderung durch die vorliegende 8. Änderung zur Gänze ersetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, es werden nunmehr entsprechend der Baugenehmigung max. sechs (6) Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mehrfamilienhaus mit den nunmehr oberirdisch angeordneten Garagen und Stellplätzen für 6 Wohneinheiten, auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1250/3 (rund 790 qm – nach Abtretung von rund 45 qm für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen), ist eine Anpassung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erforderlich. Diese beträgt nunmehr 0,8 statt 0,7, eine weitere Unterbauung durch eine Tiefgarage (bis zu einer max. GRZ von 0,9) wird nicht mehr zugelassen. Ebenfalls mussten für die barrierefreie Ausgestaltung der Erdgeschosswohnung Zugänge und Freibereiche befestigt werden. Dieser hohe Wert der Versiegelung ist angesichts der hohen Anzahl der oberirdisch geschaffenen Stellplätze und der barrierefreien Ausgestaltung nach Ansicht des Marktes Wolnzach städtebaulich zu rechtfertigen, zumal weiterhin festgesetzt wird, dass Flächen für Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind. In unmittelbarem Umfeld stehen öffentlich zugängliche qualitätvolle Frei- und Erholungsbereiche entlang der Wolnzach zur Verfügung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen, Bauweise

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan (6. Änderung) festgesetzten Baugrenzen werden nun auf den tatsächlich errichteten Baukörper des Mehrfamilienhauses angepasst.

5.4 Einfriedungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden nunmehr Einfriedungen pauschal mit einer Höhe von 1,40 m zugelassen, die Festsetzung zur Ausgestaltung (Einfriedungen nur transparent als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune, keine vollflächig geschlossene Einfriedungen) wird gestrichen, da aufgrund der Anforderungen des Vorhabenträgers, bzw. eines Bewohners einer Erdgeschosswohnung teilweise Mauerscheiben errichtet werden mussten. In der Umgebung sind ebenfalls Einfriedungen aus Mauerscheiben vorhanden.

5.5 Verkehrsflächen

Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans, die Glasmühlstraße zu verbreitern wird weiter fortgesetzt. Durch den Vorhabenträger wurden bereits ca. 45 qm Grundstücksfläche (Fl.Nrn. 1250/43 und 1250/44) an den Markt Wolnzach abgetreten. Diese werden zusammen mit der Fl.Nr. 1250/40 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Garagen und Stellplätze

Eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt nunmehr oberirdisch in Garagen (z.T. ins Erdgeschoss integriert) und offenen Stellplätzen. Festsetzungen zu Tiefgaragen sind daher nicht mehr erforderlich. Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen dürfen weiterhin nur einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Gelände errichtet werden. Sie sind mit Flach- oder Pultdach, mit einer Dachneigung von max. 5° und extensiver Dachbegrünung als Eindeckung (Substratstärke mindestens 5 cm) zu errichten.

Eingehauste Rampen von Tiefgaragen mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m dürfen mit einer max. Länge von 25 m an der Grundstücksgrenze, ohne eigene Abstandsflächen, abweichend von Art. 6 BayBO errichtet werden.

Stellplätze sind gemäß der neuen Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach vom 14.09.2019 herzustellen.

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 voll erschlossenen Baugrundstücks im Innenbereich.

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

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung des Marktes Wolnzach insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung einer bereits voll erschlossenen Baulücke im Innenbereich, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird. Damit wird einer baulichen Nutzung von Außenbereichsflächen, einhergehend mit dem Bau neuer Erschließungsanlagen andernorts Einhalt geboten.

Zur Pflanzung von Laubbäumen werden insbesondere stadortgerechte klimaresistente Laubbaumarten vorgeschlagen. Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

8 Belange des Umweltschutzes

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans hat, da das Vorhaben bereits realisiert wurde, keinen Verlust bisher unbebauter Flächen im Innenbereich zur Folge.

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 naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

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.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Das Vorhaben wurde bereits entsprechend der Regelungen zwischen Vorhaben- und Erschließungsplans und dem Markt Wolnzach umgesetzt.

Es besteht ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, die die starke Nachfrage nach Wohnraum, nahe bestehender Infrastruktureinrichtungen der Ortsmitte bedienen.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die 8. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Wolnzach, den

.....
Jens Machold, 1. Bürgermeister