



## **Markt Wolnzach**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP Nr. 030 "An der Josef-Reindl- Straße" – 6. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.06.2019

**Auftraggeber:**

**Markt Wolnzach**

Marktplatz 1  
85283 Wolnzach  
Tel.: 08442/65-0  
Fax.: 08442/65-34  
[www.wolnzach.de](http://www.wolnzach.de)  
e-mail: [info@wolnzach.de](mailto:info@wolnzach.de)

**Vorhabenträger:**

**PlusEnergie Immobilien GmbH**

Klosterstraße 2a  
85283 Wolnzach  
Tel.: 08442 95693-0  
Fax.: 08442 95693-29  
[www.plusenergie-hallertau.de](http://www.plusenergie-hallertau.de)  
e-mail: [info@plusenergie-hallertau.de](mailto:info@plusenergie-hallertau.de)

**Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
[www.wipflerplan.de](http://www.wipflerplan.de)  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto: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.....	5
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen, Bauweise.....	6
5.4	Wandhöhen, Dächer.....	7
5.5	Bauliche Gestaltung .....	7
5.6	Verkehrsflächen .....	7
5.7	Garagen und Tiefgaragen.....	7
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 06.12.2018 auf Antrag des Vorhabenträger PlusEnergie Immobilien GmbH beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ zu ändern. Es handelt sich um die 6. Änderung des Bebauungsplans, diese 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 und 1250/40 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;

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 und östlich der Wendenstraße (St2049) gelegen. Es wird als Eckgrundstück durch die Erschließungsstraßen Glasmühlstraße an der Ostseite und Schleifmühlstraße an der Südseite verkehrlich erschlossen.

Das planungsgegenständliche Grundstück Fl. Nr. 1250/3 liegt als Baulücke zwischen mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücken, welche hinsichtlich ihrer Grundflächen, Gebäudehöhen und Dachneigungen eine eher heterogene Struktur bilden. Die Grundstücksfläche wurde gerodet und liegt brach.

Die kleine Fl.Nr. 1250/40 dient als Straßenfläche 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



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 6. 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

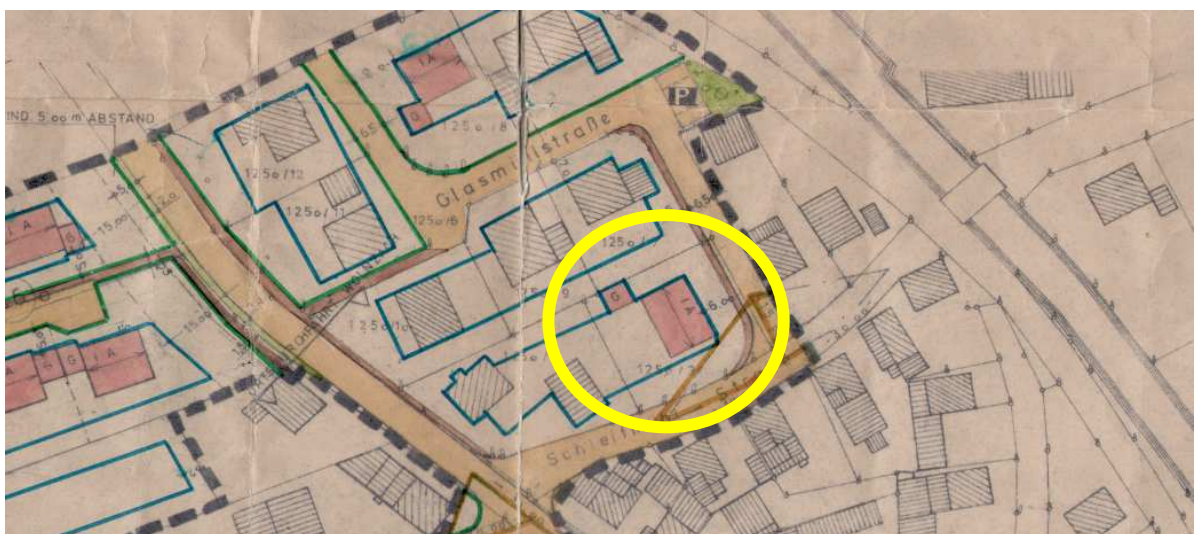
Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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. da. Ilm, wurde zwischenzeitlich fünfmal 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.

Für den gegenständlichen Teilbereich der vorliegenden 6. Änderung setzt der Bebauungsplan 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.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ in der Fassung vom 04.06.1980; mit Kennzeichnung des Plangebiets), ohne Maßstab

#### **4 Anlass und Ziel der Planung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers PlusEnergie Immobilien GmbH hat sich der Markt Wolnzach mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.12.2018 entschieden, den Bebauungsplan BP Nr. 030 „An der Josef-Reindl-Straße“ für das Baugrundstück Fl.Nr. 1250/3 zu ändern.

Zielsetzung ist es, auf dem erschlossenen Baugrundstück in Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 7 Wohnungen zu schaffen. Damit soll in zentraler Lage dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Zugleich möchte die Gemeinde Flächen zu Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen sichern, welche einen Ausbau der Glasmühlstraße mit Verbesserung der Einmündesituation in die Schleifmühlstraße ermöglichen.

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden daher teilweise geändert (insbesondere Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung, Garagen und Stellplätze). 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**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Baulücke im gegenständlichen Planungsbereich werden die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen geändert und ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt und gelten weiterhin. Im Sinne der Handhabbarkeit wird die Planzeichnung im Geltungsbereich der 6. Änderung vollständig ersetzt.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten**

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, im Sinne der Wohnraumschaffung, Nachverdichtung und Innenentwicklung werden nunmehr max. sieben (7) Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Bisher waren im Ursprungs-Bebauungsplan je ausgewiesenem Bauplatz max. zwei Wohnungen zulässig, wobei der „ausgewiesene Bauplatz“ nicht näher bestimmt ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich dabei um ein Baugrundstück handeln soll. Da aber zugleich keine Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt waren und bei zulässiger offener Bauweise nicht näher bestimmt ist, ob nur Einzel- oder aber auch Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, lässt sich die beabsichtigte Zahl der zulässigen Wohneinheiten und deren mögliche Dichte nicht abschließend nachvollziehen.

Der Markt Wolnzach kommt daher dem Antrag des Vorhabenträgers nach und lässt in einem Wohngebäude (Einzelhaus) nunmehr max. 7 Wohneinheiten zu.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das geplante Mehrfamilienhaus mit max. 7 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1250/3 (rund 764 qm – nach Abtretung von rund 65 qm für öffentliche Verkehrsflächen verbleibend) realisieren zu können, ist eine Erhöhung des zulässigen Maßes der bau-

lichen Nutzung erforderlich. Statt wie bisher bei 0,3, darf die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ nunmehr bei 0,4 liegen. Damit werden die Obergrenzen der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für ein WA noch eingehalten, im näheren räumlichen Umfeld sind ebenfalls Baugrundstücke mit Dichtewerten von rund 0,4 GRZ vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage und des dringlichen Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum sieht der Markt Wolnzach diese Erhöhung als gerechtfertigt und städtebaulich noch verträglich an.

Im Zuge der Erhöhung der höchstzulässigen GRZ, ist auch 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. Durch die Mehrung der zulässigen Wohneinheiten sind auch mehr Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese sollen vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden, durch diese darf das Baugrundstück bis zu einer max. GRZ von 0,9 unter-/bebaut werden. Eine Erdüberdeckung der Tiefgarage wird zwingend festgesetzt. Durch nicht erdüberdeckte bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, oberirdische Stellplätze, Terrassen, Zufahrten, etc.) dürfen max. 70% des Baugrundstücks überbaut werden. Dieser hohe Wert ist angesichts der hohen Anzahl der geschaffenen Wohnungen nach Ansicht des Marktes Wolnzach städtebaulich zu rechtfertigen, zumal durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage und der Tiefgaragenzufahrt sowie Teilen des Terrassengeschosses begrünte Freibereiche geschaffen werden (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Zudem stehen in unmittelbarem Umfeld öffentlich zugängliche qualitätvolle Frei- und Erholungsbereiche entlang der Wolnzach zur Verfügung.

Die städtebauliche Begründung der dringlichen Wohnraumschaffung und Verträglichkeit gilt auch für die Erhöhung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ auf 0,9 statt bisher 0,6. Auch diese Dichte bewegt sich im Rahmen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO (max. GFZ 1,2 im WA).

Es wird nunmehr ein weiteres Vollgeschoss zugelassen (bisher max. zwei Vollgeschosse), allerdings darf dieses zusätzliche dritte Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss errichtet werden. D.h. das Terrassengeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses überdecken und ist mit seinen Außenwänden an mindestens zwei Gebäuseiten um jeweils mindestens 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Damit tritt das Terrassengeschoss baulich zurück und ist in der Höhenentwicklung (bei flachem Dach) in etwa mit einem zweigeschossigen Gebäude mit steilerem Dach vergleichbar.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen, Bauweise

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind eng gefasst und lassen die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhausens nicht zu. Städtebauliche Gründe für die eng gefassten Baugrenzen, bzw. auch für die Verwendung von Baugrenzen für Garagenbauräume können nicht gesehen werden, der der Aufstellung des Bebauungsplans vor über 40 Jahren zugrundeliegende Planungsgedanke kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen nunmehr deutlich weiter gefasst, um eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Zur Freihaltung von straßenzugewandten Vorgartenzonen, an den Süd- und Ostseite des Baugrundstücks sind hier jedoch Mindestabstände von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken sind mindestens 3 m Abstand einzuhalten. Im Sinne des Nachbarnschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung wird nunmehr die allgemeine Geltung der Abstandflächenregelung im Sinne des Artikel 6 Bayerische Bauordnung BayBO festgesetzt.

Es wird nach wie vor die offene Bauweise festgesetzt, allerdings wird nunmehr spezifiziert, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Somit ist auf dem Baugrundstück mit den festgesetzten Baugrenzen nur noch die Errichtung eines Wohngebäudes (mit einer entsprechenden Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten) möglich.

#### 5.4 Wandhöhen, Dächer

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher über die planzeichnerische Festsetzung mit der Erläuterung (Gebäude mit Erd- und einem vollen Obergeschoss zulässig, max. Gebäudehöhe an der Talseite 6,0 m, Dachneigung 22 - 35°) kombiniert mit Dachform- und Neigung geregelt. Diese erscheint jedoch zu unbestimmt und ist zur Realisierung des geplanten Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und aufgesetztem Terrassengeschoss nicht ausreichen.

Es wird nunmehr neu festgesetzt, dass für Gebäude mit bis zu II (zwei) Vollgeschossen als max. Wandhöhe 7,50 m zulässig sind. Wird zusätzlich ein nur als Terrassengeschoss zulässiges drittes Vollgeschoss (II+T) errichtet, so darf die zulässige Wandhöhe hierfür max. 9,20 m betragen.

Die 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.

Um die Höhenentwicklung und Kubatur des Gebäudes zu begrenzen und der Bebauung in der näheren Umgebung anzupassen, werden ferner Dachformen und Dachneigungen gekoppelt an Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen festgesetzt. Für Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen sind daher nur 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.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Es wird jedoch neu festgesetzt, dass Terrassengeschosse gestalterisch deutlich durch Farbgebung und / oder Material der Außenwand vom darunterliegenden Geschoss abzusetzen sind, um die Kubatur des Gebäudes zu gliedern. Festsetzungen zur Dacheindeckungen und -Farben werden weiterhin nicht getroffen.

#### 5.6 Verkehrsflächen

Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans, die Glasmühlstraße zu verbreitern wird weiter fortgesetzt. Die lässt sich im Durchführungsvertrag zwischen Marktgemeinde und Vorhabenträger durch eine Abtretung von ca. 65 qm Grundstückfläche final regeln. Die entsprechenden Anteile der Fl.Nr. 1250/3 werden, zusammen mit dem ca. 5 qm großen Bestandgrundstück Fl.Nr. 1250/40 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 5.7 Garagen und Tiefgaragen

Eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage geplant, es wird hierfür ein Bauraum festgesetzt, der die Baugrenzen für Hauptgebäude überschreitet.



Garagen und Tiefgaragen mitsamt Rampen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bau- grenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Tiefgaragen errichtet werden. Garagen und Einhausungen von Tiefgaragenrampen dürfen 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.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Substratstärke anzulegen und zu begrünen.

## **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 CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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.

Zusätzliche Versiegelungen über das bisher zulässige Maß durch die Änderung des Bebauungsplans werden dahingehend im Sinne des Klimaschutzes minimiert, als dass die Tiefgarage mit einer mindestens 60 cm starken Erdüberdeckung auszuführen und zu begrünen sind. Zur Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen werden insbesondere stadortgerechte klimaresistente Laubbaumarten vorgeschlagen. Überdachte Einfahrtsrampen 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 Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust einer bisherigen unbebauten Brachfläche im Innenbereich zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. 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 natur-schutz-rechtlicher 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

Der Markt Wolnzach geht von einer zügigen Bebauung des Grundstücks nach Rechtskraft des Bebauungsplans gem. den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und den vertraglichen Regelungen zwischen Vorhabenträger und Markt Wolnzach im Erschließungsvertrag aus.

Es entsteht ein Wohngebäude mit max. 7 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, die die starke Nachfrage nach Wohnraum, nahe bestehender Infrastruktureinrichtungen der Ortsmitte bedienen sollen.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Wolnzach, den .....

.....  
Jens Machold, 1. Bürgermeister