

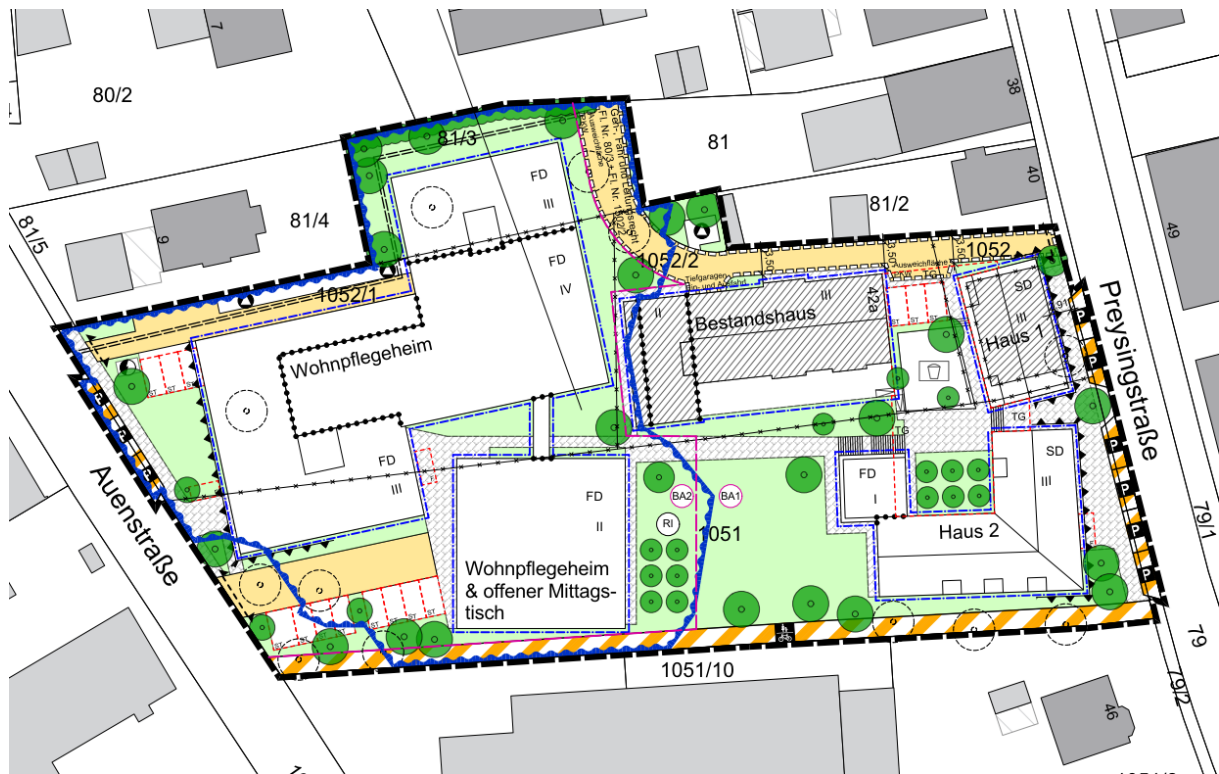


# Markt Wolnzach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132

### „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“

#### Begründung



Stand 24.06.2025

#### Entwurfsverfasser:



Michaela Ausfelder  
**eap** Architekten . Stadtplaner PartGmbH  
Kreittmayrstraße 15, 80335 München  
Tel: +49 (0)89 . 18 00 18-1  
buero@eap-architekten.de  
www.eap-architekten.de

Christian Dobler  
**Dobler Gartendesign**  
Ampertalweg 3, 85395 Attenkirchen  
Tel: 08161 2012771  
info@dobler-gartendesign.de  
www.dobler-gartendesign.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Geltungsbereich .....	4
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	5
<b>2. Planungsgebiet .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage im Gemeindegebiet .....	5
2.2 Baubestand und Nutzung.....	5
2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege.....	6
2.4 Natürliche Grundlagen .....	6
2.4.1 Landschaftsbild .....	6
2.4.2 Topografie .....	6
2.4.3 Geologie und Hydrologie.....	6
2.4.4 Grünbestand .....	7
<b>3. Planungskonzeption .....</b>	<b>7</b>
3.1 Planungshistorie.....	7
3.2 Planungskonzept .....	8
3.3 Städtebauliche Ordnung .....	8
3.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.4 Bauliche Gestaltung .....	9
3.5 Grünordnung.....	10
<b>4. Erschließung .....</b>	<b>11</b>
4.1 Verkehr .....	11
4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung .....	12
4.2.1 Schmutzwasserbeseitigung .....	12
4.2.2 Regenwasserbeseitigung .....	12
4.2.3 Rückstausicherung.....	13
4.2.4 Hydraulische und rechtliche Betrachtung der Regenwasserableitung.....	13
4.2.5 Umverlegung bestehende Quellwasser- und Drainageableitung .....	14
4.3 Technische Infrastruktur .....	14
<b>5. Immissionsschutz, Altlasten .....</b>	<b>14</b>
5.1 Schallschutz.....	14
5.2 Luftreinhaltung .....	15
5.3 Altlasten .....	17
<b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>17</b>
6.1 Gebäude .....	17
6.2 Freiräume .....	18
<b>7. Umweltschutz .....</b>	<b>18</b>

<b>8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....</b>	<b>19</b>
<b>9. Denkmalschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>10. Hochwasserschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>11. Naturschutz.....</b>	<b>20</b>
<b>12. Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante .....</b>	<b>20</b>
<b>13. Planungsstatistische Zahlen.....</b>	<b>21</b>
<b>14. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.11.2024 .....</b>	<b>21</b>
<b>15. Anlagen zur Begründung .....</b>	<b>22</b>

## **1. Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ umfasst folgende Grundstücke:

81/3, 1052/1, 1052/2, 1052 und 1051, jeweils der Gemarkung Wolnzach.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt festgesetzt:

#### Nördliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 81/5, 81/4, 80/2, 80/3, 81 und 81/2, jeweils der Gemarkung Wolnzach

#### Östliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 81, 81/2 und 79/2, jeweils der Gemarkung Wolnzach

#### Südliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 1051/2 und 1051/11 jeweils der Gemarkung Wolnzach

#### Westliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 1049 und 81/4 jeweils der Gemarkung Wolnzach.

Zur Schaffung von öffentlichen Stellplätzen wurde im Bereich der Preysingstraße ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 79/2 und im Bereich der Auenstraße ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1049 in den Umgriff mit aufgenommen.

Das Gesamtgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von 7.708 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind (*G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*).

Im Regionalplan der Region 10 wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Als Ziel in den Grundzentren ist die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit formuliert (*RP 10 2.1.2 Z*).

Der Neubau eines Wohnpflegeheims sowie von Wohn- und Geschäftshäusern im Grundzentrum Wolnzach entspricht sowohl dem Grundsatz aus dem LEP 2023-Bayern als auch dem Ziel aus dem Regionalplan der Region 10.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist der Bereich des Planungsgebiets als Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung mit 5.303,71 m<sup>2</sup> kleiner ist als die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Eigentümer der Grundstücke ist Expo Immo GmbH & Co KG.

### **1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger, die Expo Immo GmbH & Co KG betreibt seit 2005 in der Ziegelstraße in Wolnzach ein Seniorenwohnheim für betreutes Wohnen mit insgesamt 24 Wohnungen, ein Pflegeheim mit 153 Pflegeplätzen (davon 7 Kurzzeitpflegeplätze und 40 beschützende Plätze), 10 weitere Tagespflegeplätze sowie die dazugehörige Wäscherei, Großküche und Personalwohnungen.

Die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG) vom 27.07.2011 erhebt für alle stationären Einrichtung der Pflege erhöhte Anforderung gegenüber der Heimmindestbauverordnung. Innerhalb einer Übergangsfrist von fünf Jahren mussten alle bayerischen Einrichtungen Stellung beziehen, inwieweit bestehende Häuser den neuen Vorgaben entsprechen. Bei der Prüfung dieser Anforderung zeigte sich, dass im Bereich des Pflegeheims an der Ziegelstraße sehr viele Umbauten erforderlich sind, die allerdings nur im laufenden Betrieb umzusetzen wären. Dies ist den Bewohnern und Mitarbeitern jedoch nicht zuzumuten, weshalb nur ein Pflegeheimersatzbau in Frage kommt.

Deshalb wurde ein geeignetes Grundstück gesucht, auf dem sich zum einen die erforderliche Anzahl an Pflegeplätzen realisieren lässt, und das zum anderen die erforderliche Nähe zum jetzigen Standort aufweist, an dem die beschützende Abteilung, die Wäscherei, die Großküche, die derzeit geeigneten Personalwohnungen und die Verwaltung verbleiben sollen.

Als äußerst günstiger Standort stellten sich bei der Suche die Grundstücke mit den Flurnummern 1051 und 1052/1 der Gemarkung Wolnzach heraus. Die Grundstücke zwischen der Auenstraße und der Preysingstraße weisen eine Entfernung von lediglich 150 m zum Stammgebäude auf, sind verkehrlich sehr gut erschlossen und lassen eine Bebauung mit einem Pflegeheim mit mindestens 107 Plätzen zu. Außerdem sind sie im Besitz der Expo Immo GmbH & Co KG.

Die leer werdenden Räumlichkeiten an der Ziegelstraße können künftig als zusätzliche Personalwohnungen und weiterer Wohnraum genutzt werden.

## **2. Planungsgebiet**

### **2.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südlich vom Marktplatz des Marktes Wolnzach zwischen der Preysingstraße und der Auenstraße. An das Plangebiet grenzen östlich die Mischgebiete bzw. urbanen Gebiete an der Preysing- und Ziegelstraße sowie südlich und westlich die Gewerbegebiete an der Auenstraße. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung mit teilweise Geschäftshäusern.

### **2.2 Baubestand und Nutzung**

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Bestandsgebäude. Das 1997 gebaute Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 42a auf der Fl. Nr. 1052/2 ist ein Wohnhaus mit 7 Wohnparteien und soll bestehen bleiben. Die bestehende Tiefgarage soll im Bereich der beiden Neubauten entlang der Preysingstraße erweitert werden. Das ca. 1960 gebaute Wohngebäude mit der Hausnummer 42 auf der Fl. Nr. 1052 liegt direkt an der Preysingstraße. Durch langen Leerstand ist das Gebäude in einem sehr maroden Zustand und soll daher abgerissen werden.

## 2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege

Das Planungsgebiet ist über die Preysing- und Auenstraße sowohl für den Kfz- und Lieferverkehr als auch für den Radverkehr und für Fußgänger ausreichend erschlossen und sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Süden des Gesamtgrundstückes wird ein barrierefreier Fuß- und Radweg die beiden Straßen (Preysing- und Auenstraße) miteinander verbinden.

## 2.4 Natürliche Grundlagen

### 2.4.1 Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die angrenzende Gewerbebebauung im Süden und Westen sowie die Mischbebauung im Osten und Norden geprägt. Markant ist der Geländeanstieg nach Osten zur Preysingstraße hin.

### 2.4.2 Topografie

Das Plangebiet besitzt ein Gefälle von Ost nach West mit einer Höhendifferenz von ca. 3 m.

### 2.4.3 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

Für das Flurstück 1051 wurde im Jahr 2011 eine Baugrunduntersuchung durch das Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler durchgeführt. Im westlichen Teil des Grundstückes wird quartäres Schwemmland der Wolnzach (Gewässer) durch Lehm überlagert. Im östlichen Teil des Grundstückes wurden Ablagerung der Nördlichen Vollsotter-Abfolge erkundet. Darunter wurden in beiden Bereichen, ab ca. 3 m u. GOK, Kiese erkundet. Für das weitere Verfahren wurde vom Vorhabensträger eine ergänzende Baugrunduntersuchung beauftragt. Die Baugrunduntersuchungen wurden durch das Büro INGEOTEC im Frühjahr 2024 durchgeführt. Es wurde folgender Bodenaufbau erkundet:

Ansprache	Obergrenze in m u. GOK	Untergrenze in m u. GOK	Mächtigkeit in m
Fließerden (stw.)	0,3 – 1,1	1,00 – 2,5	0 – 2,0
Talfüllung organisch (stw.)	0,3 – 1,4	2,4 – 3,7	0 – 3,1
Talfüllung kiesig, sandig	1,5 – 3,7	Ca. 4,5 – 5,5	1,0 – ca. 3,5
Tertiär	Ca. 4,5 – 5,5	nicht aufge- schlossen	nicht aufge- schlossen

## Grundwasser

Bei der Baugrunduntersuchung wurden im Zuge der durchgeführten Rammkernbohrungen das Grundwasser im Osten des Flurstücks bei ca. 2,6 m u. GOK angetroffen. Im westlichen Teil des Grundstücks wurde das Grundwasser unter dem organischen Schluff angebohrt und stieg im Bohrloch bis ca. 1,0 m u. GOK an. Bei einem Höhenaufmaß durch Treter Vermessung im Februar 2024 wurde der Grundwasserstand in einem bestehenden Brunnen der Fl.Nr. 1052/2 bei rund 1 m u. GOK gemessen.

Im geotechnischen Bericht von INGEOTEC wird sowohl für die Bauzeit als auch im Hinblick auf eine regelkonforme Versickerung ein Bemessungswassersstand von 409,25 – 410,56 m ü. NN angegeben. Die Abdichtung von Bauwerken soll nach DIN 18195-6, Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser erfolgen.

Für Baugruben im Torf und im organischen Schluff wird ein Baugrubenverbau empfohlen.

Im Rahmen der Bauwerksgründung ist mit dem Antreffen von Grundwasser bzw. mit einer Beeinflussung des Grundwassers durch die Gründung zu rechnen. Dies erfüllt gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) den wasserrechtlichen Tatbestand einer Grundwasserbenutzung und ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde entsprechend zu beantragen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind Abweichungen von den in den Bohrungen festgestellten Bodenprofilen möglich. Daher sollten bei den Erdarbeiten die angetroffenen Schichten sorgfältig eingestuft und mit den im Gutachten beschriebenen verglichen werden, um auf Abweichungen reagieren zu können.

### **2.4.4 Grünbestand**

Auf dem Grundstück stehen vor allem in den Randbereichen Richtung Auenstraße, Preysingstraße und nach Süden einzelne Gehölze, die kaum optisch wirksam sind. Die Hauptfläche ist geprägt durch Kies- und Rasenflächen mit einzelnen Sträuchern. Ein Erhalt ist nicht zwingend erforderlich.

## **3. Planungskonzeption**

### **3.1 Planungshistorie**

Wie unter Punkt 1.3 bereits dargestellt, soll auf den Grundstücken zwischen Auen- und Preysingstraße ein neues Wohnpflegeheim sowie Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Der Grundstückseigentümer hat dazu im September 2013 eine Bauvoranfrage gestellt, die negativ beschieden wurde.

Im Jahr 2015 sollte für das beabsichtigte Wohnpflegeheim mit Wohn- und Geschäftshäusern ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, das allerdings auf Grund emissionsschutzrechtlicher Bedenken nicht weiterverfolgt wurde. Eine weitere Bauvoranfrage für ein Geschäftshaus mit Hotelzimmern aus dem Jahr 2017 wurde von der Bauaufsichtsbehörde aus städtebaulichen Gründen ebenfalls negativ beschieden. Gegen diesen Bescheid erhob der Antragsteller beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Klage auf Verpflichtung auf Erteilung des Vorbescheides für die Errichtung eines Senioren- und Kongresszentrums, welche vom Gericht abgelehnt wurde. Das daraufhin angestrebte Berufungsverfahren wurde zugelassen, weil ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestanden und die Einstufung des Vorhabengrundstücks als Außenbereich zweifelhaft erschien. Angesichts dieser Einschätzung wurde zwischen der Marktgemeinde Wolnzach und dem Grundstückseigentümer vereinbart, eine künftige Bebauung im gegenseitigen

Einvernehmen und unter Wahrung der städtebaulichen Belange über ein Bauleitplanverfahren zu regeln.

Am 13.01.2022 stellte eap Architekten und Stadtplaner, München städtebauliche Studien mit vier Konzepten im Marktgemeinderat Wolnzach vor. Auf Basis von Variante 1B sollte ein städtebaulicher Entwurf von eap in Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Grundstückseigentümer erstellt werden. Zum damaligen Zeitpunkt war die Nutzung des Gebäudes an der Auenstraße noch unklar. Denkbar war sowohl ein Lebensmittelmarkt als auch ein Wohnpflegeheim. Bei der Besprechung vom 25.04.2022 wurde festgestellt, dass ein Lebensmittelmarkt im Gebäude nicht realisierbar ist, da eine Verkaufsfläche von weit über 1.000 m<sup>2</sup> nicht städtebaulich verträglich realisiert werden kann. Daraufhin wurde die Variante des Wohnpflegeheims mit Wohn- und Geschäftshäusern weiterverfolgt.

Nach mehrfacher Abstimmung zwischen der Marktgemeinde und dem Grundstückseigentümer wurde die Planung am 04.05.2023 im Marktgemeinderat präsentiert und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ beschlossen.

### **3.2 Planungskonzept**

Auf dem Grundstück zwischen Preysingstraße 42 und der Auenstraße sollen in einem 1. Bauabschnitt (BA) an der Preysingstraße zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Tiefgaragenerweiterung entstehen und im 2. Bauabschnitt an der Auenstraße ein Wohnpflegeheim für Senioren sowie ein offener Mittagstisch.

Die Wohn- und Gewerbebauten des 1.BA nehmen im Erdgeschoss drei Gewerbeeinheiten (gewerbliche Nutzung gem. 6a Abs. 2 Satz 4 BauNVO) und in den Obergeschossen zwölf Wohnungen auf. Im Wohn-Pflegeheim des 2.BA können 107 Pflegeplätze, die dazu nötigen Neben-, Rein- und Unreinräume sowie ein offener Mittagstisch mit 130 Plätzen realisiert werden.

Die Innenhöfe zwischen beiden Gebäudekomplexen liegen auf Grund der Topografie auf unterschiedlichen Höhenebenen und bringen, detailliert ausgearbeitet, neben den geforderten Spielplätzen, verschiedene Qualitäten von Aufenthaltsplätzen mit sich. Unmittelbar im Innenhof an der Preysingstraße befindet sich neben dem bauordnungsrechtlich geforderten Spielplatz ein Treffpunkt für Mieter und eine Treppenanlage, die zum Verweilen einlädt. Direkt an der Treppenanlage angegliedert liegt auf Höhe der Ebene der Tiefgarage ein Gemeinschaftsraum, der z.B. für Geburtstagsfeiern genutzt werden kann. Er verbindet sich dort mit einer zentralen Grünfläche, an der auch die Terrasse des offenen Mittagstisches des Wohnpflegeheimes liegt. Das Grün umgibt die Gebäude und wird durch Baumpflanzungen intensiviert. Kompaktes Begleitgrün ist hier Schutz für ebenerdig liegende Zimmer des Wohnpflegeheimes und zur Nachbarbebauung.

### **3.3 Städtebauliche Ordnung**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Quartier wird ein urbanes Gebiet gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, in dem Wohnen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale/gesundheitliche Zwecke untergebracht werden sollen. Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da sie im Plangebiet nicht erwünscht sind. Tankstellen werden nicht zugelassen, da im Plangebiet kein Bedarf ist.



Da im Flächennutzungsplan das Gebiet als Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO dargestellt ist, ist das Baugebiet aus diesem entwickelt.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit für bauliche Anlagen festgesetzt. Der bebaubare Bereich der einzelnen Baufenster ist durch Baugrenzen definiert. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der Zielsetzung, das geplante Raumprogramm unter Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebung unterzubringen.

Die festgesetzte GFZ beträgt 1,26 und liegt unterhalb des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die Obergrenze für urbane Gebiete von 3,0.

Die errechnete GRZ ohne der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt 0,42 und liegt unter dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für die Obergrenze für urbanen Gebieten von 0,8. Auch die GRZ inklusive der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen liegt mit 0,72 unter dem Orientierungswert für die Obergrenze von 0,8. Maßgebende Fläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks ohne den öffentlichen Radl- und Fußweg an der südlichen Grundstücksgrenze und ohne die öffentlichen Stellplätze an der Preysing- und Auenstraße.

### **3.4 Bauliche Gestaltung**

Die Marktgemeinde hat für den Ortskern von Wolnzach vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen lassen, deren Handlungsempfehlungen vom Marktgemeinderat beraten wurden. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen wird momentan ein Rahmenplan entwickelt, der sich auch über den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ erstreckt. In Anlehnung an die Empfehlungen aus diesem Rahmenplan wurden, neben weiteren städtebaulichen Überlegungen hinsichtlich der Gebäudevolumina im westlichen Anschluss an das Baugebiet, die Festsetzungen für die vorliegende Bauleitplanung entwickelt. Die Leitlinie im allgemeinen Teil dieses Rahmenplans ist der Erhalt eines attraktiven Ortsbildes in Verbindung mit einer ortsverträglichen Innenentwicklung unter Berücksichtigung und Förderung qualitätsvoller Freiflächen für Mensch und Natur. Im Rahmenplan „Zonenplan“ sind Kriterien formuliert, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insbesondere sind Vorgaben in Bezug auf die Höhenentwicklung und Volumina der Gebäude, ihre Geschosigkeit, ihre Grundfläche und Grundflächenzahl sowie ihre Dachgestaltung erarbeitet.

Die Gebäude an der Preysingstraße knüpfen sowohl an den historischen Städtebau der Marktgemeindestraßen als auch an die Empfehlungen des Rahmenplans an und werden in diesem Bereich 2-geschossig mit steil geneigtem Satteldach ausgeführt, während die Gebäude an der Auenstraße 2- bzw. 3-geschossig mit Flachdach und Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die geplante Maßnahme verdichtet den Innenbereich und schafft dennoch zentrale Grünflächen und Plätze. Somit können beide Bauabschnitte ganz selbstverständlich in die sehr heterogene Umgebung eingefügt werden. Während des Verfahrens sind die Gebäude des 2. Bauabschnittes nach Westen verschoben worden, um größere Abstände zwischen den Häusern und mehr zusammenhängende Freiflächen zu erzeugen. Während die Gebäude des 1.BA in Form, Ausprägung, Stilelement und Farbe sich stark an den Charakter der historischen Marktgemeindestraßen orientieren, werden die

Gebäude im westlichen Teil in Ihrer Kubatur den Gebäuden im angrenzenden Gewerbegebiet angepasst. Gestalterisch sollen die Gebäude jedoch wieder zusammenwachsen und die Baumaßnahme als ein Quartier wahrgenommen werden.

Um das Vorhaben, wie oben beschrieben, umsetzen zu können, wird die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 S. 2 BayBO teilweise unterschritten. Eine Abstandsflächenverkürzung ist vertretbar, da durch die zum Teil geschlossene Bauweise entlang der Preysingstraße mit ihren geringen Gebäudeabständen die städtebauliche Struktur dadurch fortgeführt wird. Aber auch um die erforderlichen Flächen zur Umsetzung des Wohn-Pflegeheims mit den erhöhten Anforderung gegenüber der Heimmindestbauverordnung im Ortskern von Wolnzach und nahe am jetzigen, aufzugebenden Standort verwirklichen zu können, sind die Abstandsflächen zu vermindern. Dabei wurde im Laufe des Verfahrens der ursprünglich äußerst knappe Abstand des geplanten Pflegebereichs zum bestehenden Gebäude Preysingstraße 42 a vergrößert, so dass ein Mindestabstand von 5 m von Außenwand zu Außenwand eingehalten wird.

Zudem wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens eine Sonnenstandsstudie entwickelt mit dem Ergebnis, dass die Zimmer der Bewohner genügend Sonnenlicht bekommen und somit die Belichtung und Belüftung aller vorhandenen und geplanten Gebäude ausreichend ist (Anlage 6). Im Bereich an der Preysingstraße verfügen die angrenzenden Räume der gegenüberliegenden Außenwände über Belichtungsmöglichkeiten an weiteren Fassadenseiten. Für den Bereich des Pflegeheims kann für alle Seniorenzimmer eine ausreichende Belichtung nachgewiesen werden. Auch ein ausreichender Brandschutz ist gewährleistet.

Die Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO zu den benachbarten Grundstücken werden nicht unterschritten, sie liegen jeweils auf dem eigenen Grundstück selbst.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Klarstellung wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Gemäß Art 6 Abs. 5 S. 2 BayBO wird die Tiefe der Abstandsfläche der sich gegenüberliegenden Außenwände im Plangebiet, die in der Anlage 7 zum Bebauungsplan blau gekennzeichnet sind, jeweils auf die Hälfte des Abstands der sich gegenüberliegenden Baugrenzen verkürzt.“

Zur detaillierten Gestaltung der Baukörper wurde auf Grund der Wichtigkeit der Gebäude im Stadtgefüge von eap Architekten und Stadtplaner in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde Wolnzach ein Gestaltungskatalog entwickelt. Sämtliche nach Außen wirkende Gebäudeteile sind entsprechend der dort getroffenen zeichnerischen und textlichen Vorgaben auszubilden. Die Anwendung des Gestaltungskatalog in der Fassung vom 24.06.2025 wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich erklärt.

### **3.5 Grünordnung**

#### Grundlagen und Entwicklungsziele:

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
- größtmögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser

- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes).

#### Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes:

Die Umriss- und Gestaltung der befestigten Flächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer Lage festgesetzt. Geringfügige Abweichungen um bis zu 50 cm sind zulässig, wenn sich dabei der Gesamtversiegelungsgrad nicht erhöht.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass die befestigten Flächen (Terrassen, Wege etc.) wasserdurchlässig (z.B. mit Pflasterbelag und Sandfuge) zu gestalten sind, soweit die jeweilige Funktion der Fläche dies zulässt.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist, eine sinnvolle Nutzung ermöglicht, die der heimischen Fauna Lebensräume bietet und die kleinklimatisch wirksam ist. Hierzu sind Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung sowie deren dauerhaften Erhaltung auf den entstehenden Freiflächen getroffen, wobei die Anlage von Rasen-, Wiesen und Pflanzflächen ermöglicht wird.

Um einerseits eine landschafts- und ortstypische Artenauswahl zu gewährleisten, andererseits aber auch dem Klimawandel Rechnung zu tragen, wird neben den heimischen, standortgerechten Laubbäumen auch die Verwendung sogenannter Klimabäume ermöglicht. Die genaue Standortbestimmung und Artenauswahl ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt (Plan 08 des Vorhaben- und Erschließungsplans).

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Der fließende Verkehr im Bereich des Wohnpflegeheims wird wie folgt abgewickelt:

- im nordwestlichen Grundstücksbereich findet die Anlieferung von Wäsche statt
- die Müllentsorgung erfolgt ebenfalls über den vorstehend genannten Bereich
- verstorbene Bewohner werden ebenfalls über diesen Bereich abgeholt
- die Küchenanlieferung findet im südwestlichen Grundstücksbereich statt, ebenso der Krankentransport.

Für Besucher und pflegebedürftige Bewohner sowie für das Pflegepersonal stehen Stellplätze im süd-westlichen Grundstücksbereich und vor dem offenen Mittagstisch sowie zwei barrierefreie Stellplätze im Vorplatzbereich zur Verfügung.

Der fließende Verkehr im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser wird über die Einfahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich geführt. Von dort werden sowohl die Tiefgarage als auch das Nachbargrundstück Fl.Nr. 80/3, das ein Geh- und Fahrrecht besitzt, erschlossen.

Diese geplante verkehrliche Erschließung wurde durch die Inova GmbH - Planungs- und Beratungsgesellschaft aus verkehrstechnischer Sicht bewertet (Anlage 8 zur Begründung). Zusammenfassend wird die geplante Ausgestaltung der Zufahrt als gemeinsame Fläche für Kfz, Rad und zu Fuß gehende Personen vor dem Hintergrund der erwarteten Verkehrsmengen in dieser Stellungnahme als unproblematisch erachtet.

Das Geh- und Fahrrecht für das Nachbargrundstück Fl.Nr. 80/3 bleibt weiterhin erhalten. Der Ausübungsbereich wird auf das Grundstück Fl. Nr. 1052 und 1052/2 verlegt, sodass die Zufahrt von der Preysingstraße aus erfolgt. Das Recht zur Verlegung der Ausübungsfläche des Geh- und Fahrrechts ergibt sich aus § 1023 BGB. Der neue Ausübungsbereich muss bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gleichwertig sein und dem Berechtigten daher im Wesentlichen die gleichen Vorteile und Annehmlichkeiten ermöglichen, wobei geringfügige Unannehmlichkeiten hinzunehmen sind. Diese Voraussetzungen sind bei prognostische Betrachtung erfüllt, wie auch das eingeholte Verkehrsgutachten (Anlage 8) bestätigt.

#### **4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung**

Das gesamte Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten, östlichen Bauabschnitt werden zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Erweiterung der Tiefgarage entstehen. In einem zweiten Bauabschnitt entstehen an der Auenstraße ein unterkellertes Wohnpflegeheim für Senioren sowie ein Nebenbau. Vor Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage sind die Bauvorhaben mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Ein Kontrollschacht ist am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage vorzusehen. Dieses Entwässerungskonzept wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (Pläne 10 und 11).

##### **4.2.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Für die Schmutzwasserbeseitigung des Bauabschnitts 1 sieht das vorliegende Entwässerungskonzept vor, die Entwässerung des Bestandsgebäudes 42a unverändert zu lassen.

Die Schmutzwässer der Wohn- und Geschäftshäuser des ersten Bauabschnitts sollen entlang der Preysingstraße zusammengefasst und in den Mischwasserkanal der Preysingstraße eingeleitet werden. Hierfür ist der bestehende Anschluss des Flurstücks 1051 an den Mischwasserkanal der Preysingstraße zu erneuern und der fehlende Revisionsschacht zu ergänzen.

Die Schmutzwässer der Gebäude des zweiten Bauabschnitts (Wohnpflegeheim und Mittagstisch) entwässern planmäßig über die bestehenden Hausanschlüsse DN 150 in den Mischwasserkanal 800/1200 SB der Auenstraße. Hierfür ist der bestehende Anschluss des Flurstücks 1051 an den Mischwasserkanal der Auenstraße zu erneuern bzw. zu sanieren und hinter der Grundstücksgrenze ein Revisionsschacht zu ergänzen.

Die bestehende Abwasserableitung des benachbarten Flurstücks 80/3 liegt im Bereich des geplanten Wohnpflegeheims. Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht hier eine Umleitung entlang der Nordseite des Wohnpflegeheims vor.

##### **4.2.2 Regenwasserbeseitigung**

Die Erweiterung der Tiefgarage im Bauabschnitt 1 sowie die überwiegend bindigen Decklagen und der hohe Grundwasserstand im Bauabschnitt 2 verwehren die Möglichkeit, das Niederschlagswasser des Planungsumgriffs im Geltungsbereich zu versickern.

Das auf den Dach- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und über eine neue Regenwasserkanalisation an den bestehenden Regenwasserkanal in der Auenstraße abgeleitet bzw. teilweise über die Querneigung der Wegflächen in angrenzende Grünflächen auf dem Grundstück geleitet.

Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad des Planungsgebiets im Vergleich zum derzeitigen Zustand. Somit käme es bei einer ungedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz zu einer Abflussverschärfung im bestehenden Kanalnetz. Um dieser Abflussverschärfung entgegenzuwirken ist geplant, das Niederschlagswasser aus beiden Bauabschnitten vor der Einleitung in den Regenwasserkanal auf dem Grundstück rückzuhalten und gedrosselt in das Bestandsnetz einzuleiten. Für beide Regenwassereinleitungen wird ein Drosselabfluss von 5 l/s gewählt. Zur Rückhaltung eines 5-jährlichen Regenereignisses errechnen sich folgenden Rückhaltevolumina:

- Bauabschnitt 1: erf. Rückhaltevolumen: 30,5 m<sup>3</sup>
- Bauabschnitt 2: erf. Rückhaltevolumen: 45,6 m<sup>3</sup>

Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke größer als 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis zu führen, bei dem nachgewiesen wird, dass bei einem 30-jährlichen Regenereignis überschüssiges Wasser, das nicht ins Kanalnetz abfließen kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Da das Grundstück über zwei Bauabschnitte mit jeweils separaten Einleitungen ins Kanalnetz verfügt, wird der Überflutungsnachweis für beide Bauabschnitte separat geführt.

Es errechnen sich folgende erforderlichen Rückhaltevolumina:

- Bauabschnitt 1: erf. Rückhaltevolumen: 49,5 m<sup>3</sup>
- Bauabschnitt 2: erf. Rückhaltevolumen: 48,8 m<sup>3</sup>

Aus den Berechnungen zu Rückhaltung und Überflutungsnachweis ist für jeden Bauabschnitt der jeweils größere Wert maßgebend. Im Bauabschnitt 1 ist geplant, das Rückhaltevolumen mit Füllkörperboxen (dicht) zu schaffen, die ein Volumen von ca. 51 m<sup>3</sup> vorhalten. Im Bauabschnitt 2 ist geplant, Füllkörperboxen (dicht) mit einem Volumen von ca. 49 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzuhalten. Die Rückhaltevolumina sind somit ausreichend dimensioniert.

#### **4.2.3 Rückstausicherung**

Die Rasenfläche und die Zugänge ins Gebäude im Bereich des Schachts N9 befinden sich unterhalb der Rückstauenebene. Somit sind diese Flächen bei einem Rückstau aus dem Kanalnetz potenziell gefährdet. Daher sieht das Entwässerungskonzept vor, am Schacht N7 eine Pumpstation zu erstellen, die das Wasser über die Rückstauenebene hebt und an den Schacht HN3 anschließt. Zudem sollten die Grundleitungen, die an die Haltung N10 anschließen, mit Rückstausicherungen ausgestattet werden, um für den Fall einer Verstopfung oberhalb der Pumpstation für einen gewissen Schutz vor Rückstau zu sorgen.

#### **4.2.4 Hydraulische und rechtliche Betrachtung der Regenwasserableitung**

Für den Regenwasserkanal der Auenstraße und dessen Einleitstelle 28 (R32) in die Wolnzach sind im wasserrechtlichen Bescheid (28.10.2021) 45 l/s als zulässiger Ablauf genehmigt. In den Antragsunterlagen wurde das Einzugsgebiet zu 0,18 ha ermittelt. Bei dem Einzugsgebiet handelte es sich um ein ca. 180 m langes Teilstück der Auenstraße (3 RW-Kanalhaltungen). Für dieses Einzugsgebiet wurde für ein 3-jährliches Regenereignis ein maximaler Abfluss von 39 l/s ermittelt. Ein Überstau wurde nicht ermittelt.

Derzeit entwässert die Auenstraße lediglich auf einer Regenwasserkanalhaltungslänge in den Regenwasserkanal. Die übrige Straßenentwässerung ist an den Mischwasserkanal der Auenstraße angeschlossen. Das tatsächliche Einzugsgebiet der Einleitstelle 28 (R32)

reduziert sich deswegen auf ca. 0,055 ha. Der maximal mögliche Abfluss reduziert sich auf gerundet 12 l/s.

Durch die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet von zweimal 5 l/s (Überschreitungshäufigkeit einmal alle 5 Jahre) wird der genehmigte maximale Abfluss von 45 l/s nicht überschritten. Eine Tektur der wasserrechtlichen Erlaubnis, beschieden am 28.10.2021, ist nicht erforderlich.

#### **4.2.5 Umverlegung bestehende Quellwasser- und Drainageableitung**

Auch für die bestehende Quellwasserableitung des Flurstücks 1052/2 sieht das vorliegende Entwässerungskonzept für den Bauabschnitt 2 eine Umleitung vor, da diese derzeit im Bereich des künftigen Wohnpflegeheims verläuft. Die Umleitung erfolgt entlang der Nordseite des Wohnpflegeheims. Der Quellwasserableitung fließt im Bestand auch die Ableitung des Drainagewassers aus dem verfüllten Teich des Flurstücks 1051 zu und bleibt erhalten. Gegebenenfalls muss die Ableitungstrasse geringfügig angepasst werden. Der bestehende Anschluss an den Regenwasserkanal der Auenstraße über den Kontrollschacht bleibt unverändert.

Wie im Bestand wird dieses Wasser im weiteren Verlauf der Einleitestelle 28 (R32) Wolnzach zugeführt.

#### **4.3 Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Versorgungsleitung (Wasserwerk Wolnzach) sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen über einen qualifizierten Entsorgungsbetrieb.

Die Verlegung der Telekommunikationsleitung muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem beabsichtigten Ortsbild nicht verträglich, da im gesamten Gemeindegebiet die Leitungen unterirdisch geführt werden.

Zur Wärmeversorgung ist ein Anschluss an die Biowärmeverbund Wolnzach GmbH grundsätzlich möglich.

Ökologische Maßnahmen (z.B. passive Nutzung der Sonnenenergie, Niedrigenergiehausstandard, Wärmerückgewinnung) können realisiert werden.

### **5. Immissionsschutz, Altlasten**

#### **5.1 Schallschutz**

Im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Wolnzach wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags Nr. 3220948-Revb mit Datum vom 15.02.2024 erstellt und final am 10.10.2024 ergänzt (Anlage 2 zum B-Plan).

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehrslärm auf der Preysingstraße und der Auenstraße hervorgerufen werden. Weiterhin wurde der Gewerbelärm, verursacht durch die im Geltungsbereich der Planung vorgesehenen Nutzungen, betrachtet. Auch der Gewerbelärm der benachbarten gewerblichen Nutzungen an der Auenstraße 15 (Autohaus Wallner), an der Auenstraße 48 und im Geltungsbereich des

rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „An der Auenstraße“ (Hopfenveredelung St. Johann) wurde in der Prognose erfasst.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet (MU) und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der geplanten Nutzungen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärms sind keine Überschreitungen des maßgeblichen Immissionswerts nach TA Lärm für Urbane Gebiete zu erwarten. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. erheblichen baulichen Eingriffen erscheint es aus gutachterlicher Sicht dennoch sinnvoll bzw. wird es empfohlen, im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen und gegebenenfalls individuelle Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel  $> 54$  dB (MU)) und an Tagaufenthaltsräumen, an denen Überschreitungen zur Tagzeit nicht auszuschließen sind (Beurteilungspegel  $> 64$  dB zur Tagzeit), sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-1 sind einzuhalten. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von  $R'_{w,ges} = 30$  dB einzuhalten. Die zusammengefassten Anforderungen an die bewerteten Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind der Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3220948-RevC der IFB Eigenschenk mit Datum vom 10.10.2024 zu entnehmen. Die Anforderungen an die Gebäude sind im Einzelfall bei Sanierungen bzw. Neubauten genauer zu betrachten.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'_{w,ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen wäre teilweise ein Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße erforderlich.

## **5.2 Luftreinhaltung**

Im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Wolnzach wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein immissionstechnisches Gutachten mit der Auftrags-Nr. 3221176-RevB mit Datum vom 15.02.2024 erstellt (Anlage 4 zum B-Plan).

Grundsätzlich ist die Geruchsbelastung als die maßgebliche Immissionskenngröße zu werten. Für die Stoffgruppe Gesamt-C ist aus Sicht des Verfassers – unabhängig vom betrachteten Szenario und ohne die Umsetzung von Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe - eine generelle Genehmigungsfähigkeit gegeben.

Im Falle des Szenarios 1, also bei Zugrundlegung der tatsächlich eingesetzten Art und Menge der in der Fahrzeug-Reparaturlackieranlage eingesetzten Lacke, ist das beantragte Vorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich auch ohne die Ausstattung der Gebäude mit einer Zentrallüftungsanlage als genehmigungsfähig zu bewerten.

Würden für die Beurteilung des Vorhabens die Szenarien 2 bis 10 herangezogen, so wäre die Ausstattung der Gebäude mit einer Zentrallüftungsanlage aus Sicht des Verfassers zwingend erforderlich.

Seitens der Immissionsschutztechnik wurde vorgeschlagen, die Szenarien 2 bis 10 zur Beurteilung heranzuziehen, um dem benachbarten Betrieb eine künftige Erweiterung zu ermöglichen. Für die Szenarien 2 bis 10 wäre die Ausstattung bestimmter Bereiche mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage somit zwingend notwendig.

Dem Vorschlag des LRA Pfaffenhofen, Immissionsschutz, wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung zur Luftreinhaltung wird nicht aufgenommen.

Das Gutachten des Büro IFB Eigenschenk GmbH hat die Geruchs- und Lösungsmittlemissionen, die von der Lackieranlage des Kfz-Betriebs Wallner ausgehen, detailliert untersucht. Da zur Baugenehmigung der Lackieranlage keine Betriebsbeschreibung vorliegt, wurde eine Auskunft des Inhabers zu den Betriebszeiten und den zum Einsatz kommenden Lackmengen und deren Lösungsmittelgehalte eingeholt. Die zugrunde gelegten Angaben des Betreibers wurden als Szenario 1 untersucht mit dem Ergebnis, dass auf das Plangebiet keine unzumutbaren Immissionen aus der Lackieranlage einwirken, also keine Schutzmaßnahmen im Plangebiet – zentrale Be- und Entlüftungsanlage – erforderlich sind.

Auf Forderung des Landratsamtes wurde daneben noch 9 weitere Szenarien untersucht mit der 2-fachen, 3-fachen bis 10-fachen Einsatzmenge in der Lackieranlage. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ab Einsatz der doppelten vom Betreiber angegebenen Menge an Lacken und Lösungsmitteln unzumutbare Immissionen auf das Plangebiet einwirken und Schutzmaßnahmen zu empfehlen wären.

Für die sachgerechte Betrachtung und Würdigung der Emissionen der Lackieranlage des südlich an das Plangebiets angrenzenden Kfz-Betriebs ist jedoch das Szenario 1 gemäß dem Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH sachgerecht und ausreichend. Das Szenario 1 berücksichtigt die Angaben des Betreibers zur zeitlichen und mengenmäßigen Nutzung der Lackieranlage vollständig. Überschlägig würden diese Angaben eine hohe 10er-Zahl an Volllackierungen eines Pkw's ermöglichen und damit eine noch höhere Zahl an Teillackierungen von Pkw's.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die schutzwürdigen Interessen des Betreibers der Lackieranlage zu berücksichtigen und ordnungsgemäß abzuwägen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind dabei im Rahmen der Belange der Wirtschaft auch Erweiterungsinteressen zu berücksichtigen. Berücksichtigungsfähig sind allerdings nur berechnete Erweiterungsinteressen.

Als maßgeblich sieht die Marktgemeinde an, dass eine Erweiterung des Betriebs der Lackieranlage über die Angaben des Betreibers hinaus aus Rechtsgründen nicht zulässig ist und damit das untersuchte Szenario 1 bereits den maximal denkbaren Betriebsumfang der Lackieranlage abbildet.

Aus dem Umstand, dass die Baugenehmigung für die Lackieranlage keine Auflagen hinsichtlich Betriebszeiten und Einsatzmengen enthält, folgt nicht, dass der Betrieb zeitlich



schränkenlos und hinsichtlich der Einsatzmengen bis zur Grenze der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht erfolgen darf (vgl. BVerwG vom 24.09.1992, 7 C 6.92). Zu berücksichtigen ist vielmehr, dass der Kfz-Betrieb Wallner in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet gelegen ist und damit nur eine im Mischgebiet zulässige Lackieranlage betrieben werden kann. Die Baugenehmigung enthält insoweit eine aus der Gebietsqualität abzuleitende immanente Beschränkung. In einem Mischgebiet sind nur atypische Lackierereien im Sinne eines Kleinbetriebs, insbesondere als gewissermaßen „Anhängsel“ zu einem bestehenden Werkstattbetrieb zulässig (vgl. VG Augsburg vom 09.05.2016, Au 5 K 15.1027). Jedenfalls ist es ausgeschlossen, dass der Lackierbetrieb über diese Angaben hinaus erweitert werden dürfte. Damit steht fest, dass unzumutbare (zulässige) Immissionseinwirkungen aus der Lackieranlage auf das Plangebiet nicht zu erwarten und damit keine Schutzmaßnahmen festzusetzen sind.

### **5.3 Altlasten**

Innerhalb des Planumgriffs sind nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch bei den Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderung oder Altlasten zu Tage traten, ist der Vorhabenträger verpflichtet, diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs.5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### **6.1 Gebäude**

Entscheidend ist es, dass eine Überwärmung bebauter Bereiche verhindert wird und vor allem Gebäude zu Wohnzwecken vor zu hoher Sonneneinstrahlung und nachteiligen Wetterereignissen geschützt werden. Die Klimaanpassung, wie beispielsweise ausreichende Belüftung und angenehme Temperaturverhältnisse in den Wohnungen, ist im Wesentlichen durch passive Maßnahmen vorzunehmen. Dies ist durch konkrete bauliche Maßnahmen an den Gebäuden durch Grundrissorientierung, Verschattung, natürliche Lüftung, Möglichkeiten der Nachtlüftung und nicht durch technische Gebäudeausrüstung zu erreichen. Insbesondere stellt der sommerliche Wärmeschutz große Herausforderungen an die Planung der Gebäude. Dies ist durch folgende Maßnahmen zu erreichen:

- Verfügbarkeit von Schatten im und am Gebäude durch integrierte bauliche Schattenspender wie baulicher Sonnenschutz an den Fenstern der Bewohnerzimmer, Loggien vor den Gemeinschaftsbereichen
- Verzicht auf klassische Klimatisierung mit aktiver Kühlung zugunsten einer natürlichen Lüftung
- gute Wärmedämmung
- Achtsamkeit bei Windsicherheit von Fenstern und Dächern, Neubauten mit hagelresistenten Gründächern

- Mögliche Integration einer PV-Anlage auf dem Gründach.

Neben den Maßnahmen zur Klimaanpassung ist die Wahl der Bauweise sowie der Baumaterialien ein wichtiger Baustein zur Erreichung der Klimaschutzziele. Folgende Kriterien sind deshalb bei der Realisierung des Vorhabens umzusetzen:

- Gebäude- und Grundrissorientierung müssen auf Lärm, Abgase und Hitze reagieren
- möglichst minimale unterirdische Baumaßnahmen
- Einsatz eines hohen Anteils nachwachsender Rohstoffe unter Beachtung des Albedo-Effekts
- Ausbildung massiver Außenbauteile (auch beim Holzbau), oberste Decken ebenfalls massiv (Beton- oder Brettstapeldecke)
- Berücksichtigung der Instandhaltung, des Rückbaus oder der Wiederverwendung bei der Wahl der Baustoffe
- Regenwasser soll zu Bewässerungszwecken genutzt werden.

## 6.2 Freiräume

Die Freibereiche sollen auf Extremereignisse der veränderten Niederschlagsmuster und zunehmender Hitzeperioden vorbereitet werden. Dabei geht es um die schadlose Ableitung (Überflutungsschutz) sowie die Rückhaltung, Versickerung, Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Um dem natürlichen lokalen Wasserhaushalt möglichst nahe zu kommen, ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und der Abfluss versiegelter Flächen weitestgehend zu minimieren. Regenwasser soll vor Ort möglichst lange gehalten werden, z.B. durch Versickerung auf Flächen, die bei (Stark-) Regen nicht anderweitig genutzt werden. Hinsichtlich zunehmender Hitzeperioden sind Systeme zur Speicherung von anfallendem Regenwasser für die Versorgung der Bepflanzung und/ oder zur Steigerung der Verdunstungsleistung anzustreben. Durch die Verdunstungskühlung kann zudem eine deutliche Reduzierung der Umgebungstemperatur erzielt werden.

Neben einer neuen Bepflanzung sind auch bauliche Maßnahmen in Form von Verschattungs- bzw. Sonnenschutzeinrichtungen im Freiraum und im unmittelbaren Umfeld von Gebäuden (Terrassen, Balkone, etc.) zu überlegen. Konkret sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Ausbildung einer "Extensivbegrünung" mit einer Höhe des Schichtaufbaus von mindestens 10 cm zur Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser
- Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freiflächen als schattige Aufenthaltsbereiche, die zugleich vor Lärm, Staub und Hitze schützen
- Pflanzung großkroniger, klimaresilienter Bäume als Schattenspender für die Gebäude.

Die einzelnen Maßnahmen sind im VuE-Plan zeichnerisch dargestellt und werden im Durchführungsvertrag beschrieben und als verbindlich vereinbart.

## 7. Umweltschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine

Maßnahme im Ortskern, mit welcher ein unbebautes Grundstück mit einem Neubau bebaut wird sowie ein bestehendes, marodes Gebäude abgebrochen und durch einen standortgemäßen Neubau ergänzt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst unter Einbeziehung der Verkehrsflächen eine Fläche von rund 7.619 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche in einer Größe von 5.504 m<sup>2</sup> liegt insofern deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens i.V.m. dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Relevanzprüfung wurde im Sommer 2024 durchgeführt.

## **8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten bebaubaren Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Pkt. 7 Umweltschutz) gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes:

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

## **9. Denkmalschutz**

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 Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, jedoch nicht in der Nähe des Planungsumgriffs. Das nächstgelegene und wichtigste Baudenkmal, die Pfarrkirche St. Laurentius befindet ca. 400 m entfernt in der Ortsmitte von Wolnzach. Zwischen dem Planungsgebiet und dem o.g. Einzeldenkmal gibt es keine direkte Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

## **10. Hochwasserschutz**

Der westliche Bereich des Bebauungsplanumgriffs betrifft ein Gebiet, das gemäß § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Risikogebiet ausgewiesen ist. In solchen Gebieten besteht ein erhöhtes Risiko von Hochwasserereignissen, auch wenn sie nicht explizit als Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG ausgewiesen sind. Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen für solche Gebiete ist gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sicherzustellen, dass der Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen berücksichtigt werden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, die sicherstellen, dass auch bei dem vom WWA genannten Wasserspiegel HQ<sub>extrem</sub> ein ausreichender baulicher Schutz besteht, der ein Eindringen von Hochwasser in die Gebäude verhindert und damit eine Evakuierung der Bewohner entbehrlich macht.

Das Konzept besteht darin, dass in dem im Plan als Risikogebiet gekennzeichneten Bereich für die Neubebauung die Oberkante des Fertigfußbodens auf 410,45 NHN festgesetzt wird. Die Neubebauung ist, soweit unterkellert, im UG und im Übrigen im EG bis zu den festgesetzten Brüstungsunterkanten in WU-Beton mit Schwarzabdichtung zu errichten. Die Brüstungsunterkante von Fensteröffnungen wird grundsätzlich auf 411,20 NHN festgesetzt, um entsprechend der Empfehlung des WWA sogar noch auf ein HQ<sub>extrem</sub> ein zusätzliches Freibord von 50 cm zu berücksichtigen. Lediglich in 2 Teilbereichen wird die Brüstungsunterkante auf 411,00 NHN festgesetzt, also ein Freibord von 30 cm angesetzt. Es handelt sich insoweit um Bereiche mit angegliederten Gemeinschaftsbereichen, in denen auch mobilitätsbeeinträchtigte Personen sitzend einen unbeeinträchtigten Ausblick aus den Fenstern haben sollen. Ein Freibord von 30 cm auf ein HQ<sub>extrem</sub> wird von der Marktgemeinde unter Abwägung aller Umstände als noch ausreichend angesehen.

Die Lichtschächte im UG sind wasserdicht und druckfest auszuführen.

Der Schutz der Eingangsbereiche erfolgt über mobile Schutzpaneele, die teils im UG des Wohnpflegeheims und teils im UG der Tiefgarage unter Haus 2 gelagert sind.

Die Anforderungen an die Ausbildung der Außenwände und den Schutz der Eingangsbereiche gilt entsprechend auch für die Neubebauung außerhalb des gekennzeichneten Risikogebiets, soweit deren Untergeschoß tiefer als 410,70 NHN liegt.

## **11. Naturschutz**

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ist der europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung mit der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Da künstliche Nisthilfen von den Tieren immer schlechter angenommen werden als natürliche Habitate, sind mindestens zehn Nistkästen aufzuhängen. Diese sollen auch für unterschiedliche Vogelarten nutzbar sein, weshalb auch Halbhöhlen und unterschiedliche Einfluglochdurchmesser verwendet werden.

## **12. Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau eines Pflegeheims als Ersatzbau im Ortskern von Wolnzach geschaffen. Die erforderliche Sanierung und der notwendige Umbau des bestehenden Gebäudes an der Ziegelstraße sind nicht machbar, da diese nur im laufenden Betrieb umgesetzt werden könnten, was den Bewohnern und Mitarbeitern jedoch nicht zuzumuten ist. Eine Alternativplanung an anderer Stelle scheidet aus strukturellen, organisatorischen und wirtschaftlichen Kriterien aus, zudem sind die Grundstücke für den Ersatzneubau im Eigentum des Betreibers.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**13. Planungsstatistische Zahlen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7.708 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	7.619 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	9.579 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl GFZ	$9.579 \text{ m}^2 / 7.619 \text{ m}^2 = 1,26$
Grundflächen I Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)	3.208 m <sup>2</sup>
Grundflächen II	2.296 m <sup>2</sup>
Summe Grundflächen	5.504 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl GRZ I	$3.208 \text{ m}^2 / 7.619 \text{ m}^2 = 0,42$
Grundflächenzahl GRZ II	$5.504 \text{ m}^2 / 7.619 \text{ m}^2 = 0,72$

**14. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.11.2024**Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VuE-Plan):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen und Freiflächen ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ebenso sind die textlichen und zeichnerischen Vorgaben im Gestaltungskatalog zwingend auszuführen.

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans:

00	Lageplan und Abstandsflächen (1.BA und 2.BA)	M 1:100
01	Untergeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
02	Erdgeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
03	1. Obergeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
04	2. Obergeschoß (2.BA)	M 1:100
05	Dachgeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
06	Ansichten (1.BA und 2.BA)	M 1:100
07	Schnitte (1.BA und 2.BA)	M 1:100
08	Freiflächengestaltungsplan	M 1:100
09	Gestaltungskatalog	
10	Entwässerung Lageplan	M 1:250
11	Entwässerung Längsschnitte	M 1:500/50

**15. Anlagen zur Begründung**

Anlage 1	Artenschutzgutachten	Stand 09.09.2014
Anlage 2	Schalltechnisches Gutachten incl. Anlagen (1 – 6)	Stand 10.10.2024
Anlage 3	Bodengutachten incl. Anlagen (1 - 6)	Stand 07.05.2024
Anlage 4	Immissionstechnisches Gutachten incl. Anlagen (1 - 3)	Stand 15.02.2024
Anlage 5	Entwässerungskonzept incl. Anlagen (1 - 6)	Stand 11.06.2025
Anlage 6	Sonnenstandsstudie	Stand 20.05.2025
Anlage 7	Regelung der Abstandsflächen	Stand 17.12.2024
Anlage 8	Verkehrstechnische Stellungnahme	Stand 04.04.2025

Aufgestellt:

München und Attenkirchen, 24.06.2025

---

Michaela Ausfelder  
Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin  
eap Architekten . Stadtplaner PartGmbB  
Kreittmayrstraße 15  
80335 München

---

Christian Dobler  
B.Eng. Landschaftsarchitekt BYAK  
Dobler Gartendesign  
Ampertalweg 3  
85395 Attenkirchen