



# Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 153

„Preysingstraße Süd“

Begründung



Stand 07.03.2024

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

Elisabeth Fisel  
Fisel und König Landschaftsarchitekten  
Oberer Graben 3a, 85354 Freising  
Tel: +49 (0) 8161 – 49 650 46  
e@fiselundkoenig.de  
www.fiselundkoenig.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsvoraussetzungen</b> .....	3
1.1 Geltungsbereich .....	3
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	4
1.4 Verfahrensart .....	6
<b>2. Planungsgebiet</b> .....	6
2.1 Lage im Gemeindegebiet.....	6
2.2 Baubestand und Nutzung.....	6
2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege.....	7
2.4 Immissionen / Altlasten .....	7
2.4.1 Schallimmissionen.....	7
2.4.2 Altlasten.....	7
2.5 Natürliche Grundlagen .....	8
2.5.1 Landschaftsbild, Topografie .....	8
2.5.2 Geologie und Hydrologie.....	8
2.5.3 Grünbestand.....	8
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	9
3.1 Planungskonzept .....	9
3.2 Städtebauliche Ordnung .....	10
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3 Bauliche Gestaltung .....	10
3.4 Grünordnung.....	10
3.5 Europäischer Artenschutz .....	12
<b>4. Erschließung</b> .....	13
4.1 Verkehr .....	13
4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung .....	14
4.3 Technische Infrastruktur .....	14
<b>5. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	14
5.1 Gebäude .....	14
5.2 Freiräume .....	15
<b>6. Denkmalschutz</b> .....	15
<b>7. Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante</b> .....	16
<b>8. Planungsstatistische Zahlen</b> .....	16
<b>9. Anlagen</b> .....	18

## 1. Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 für das Gebiet "Preysingstraße Süd" in Wolnzach umfasst die folgenden Grundstücke jeweils der Gemarkung Wolnzach:

Flurnummern 82 (Preysingstraße 28), 1051/5 Teilfläche (Tfl.) (Ledererweg 17), 83 (Preysingstraße 30), 82/3 Tfl. (Preysingstraße 32), 83/2 Tfl. (Preysingstraße 34), 80 (Preysingstraße 36, 36a 36b), 80/3 Tfl. (Preysingstraße 34a 34b), 81 Tfl. (Preysingstraße 38), 81/2 (Preysingstraße 40), 79/2 Tfl. (Bürgersteig und öffentliche Verkehrsfläche), 79 Tfl. (Ortsstraße Preysingstraße), 79/1 Tfl. (Bürgersteig und öffentliche Verkehrsfläche) 77/18 (Preysingstraße 49 und 51), 77 (Ziegelstraße 1), 76, 75, 74 (Preysingstraße 47), 73 (Preysingstraße 45 1/2), 72 (Preysingstraße 45), 73/2, 70, 71 (Preysingstraße 41 und 43), 68/2 (Preysingstraße 39), 68/3, 68, 69 (Preysingstraße 37), 67, 61 (Preysingstraße 35), 67/1 (Preysingstraße 33), 65 (Preysingstraße 31), 64 (Jägerstraße 2), 63 (Jägerstraße 4), 59 (Jägerstraße 6), 57 (Jägerstraße 8), 55 (Jägerstraße 10), 55/1 (Jägerstraße 10a), 56, 519/2 (Jägerstraße 12), 519/3 (Jägerstraße 16) und 519/4 (Jägerstraße 18 und Ziegelstraße 9).

Die geänderten Grenzen des Geltungsbereiches wurden wie folgt beschlossen:

#### Nördliche Grenze:

Grundstücke Flurnummern 84 (Preysingstraße 26), 79 (nördliche Restfläche Ortsstraße Preysingstraße), 79/2 (nördliche Restfläche Bürgersteig und öffentliche Verkehrsfläche), 79/1 (nördliche Restfläche Bürgersteig und öffentliche Verkehrsfläche), 54 (Ortsstraße Jägerstraße).

#### Östliche Grenze:

Grundstück Flurnummer 54 (Ortsstraße Jägerstraße).

#### Südliche Grenze:

Grundstücke Flurnummern 77/2 (Ortsstraße Ziegelstraße), 79/1 (südliche Restfläche Bürgersteig und öffentliche Verkehrsfläche), 79/2 (südliche Restfläche Bürgersteig und öffentliche Verkehrsfläche), 81/3, 1052/2 (Preysingstraße 42a), 1052 (Preysingstraße 42).

#### Westliche Grenze:

Grundstücke Flurnummern 1052/2 (Preysingstraße 42a), 81/3, 80/3 westliche Restfläche (Preysingstraße 34a und 34b), 83/2 westliche Restfläche (Preysingstraße 34), 1051/5 westliche Restfläche (Ledererweg 17).

Der Geltungsbereich wurde in seinem nord-westlichen Bereich im Laufe des Verfahrens leicht modifiziert. Die Grenze wurde so gelegt, damit das Gebäude (ehemaliger Stadel), das sich direkt auf der Grenze der beiden Grundstücke mit den Flurnummern 82 und 1051/5, Gemarkung Wolnzach befindet, außerhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommt und somit eine Eindeutigkeit bezüglich der planungsrechtlichen Grundlage gewährleistet ist. Außerdem wurde das Grundstück mit der Fl.Nr. 80/3 aus dem Geltungsbereich zur Gänze herausgenommen, sowie das Grundstück mit der Fl.Nr. 81 komplett in den Umgriff integriert, um für diese Grundstücke ebenfalls eindeutige planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von 31.028 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*). Unter Punkt 3, Siedlungsentwicklung des LEP 2023 (Seite 63 ff), sind die Grundsätze einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung sowie das Ziel - Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Seite 66) - formuliert.

Im Regionalplan der Region 10 (RP 10) wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Kapitel 3, Siedlungsstruktur, sind Grundsätze und Ziele zum Flächensparen, zur Vermeidung von Zersiedelung und zur Siedlungsentwicklung gemacht. Insbesondere sollen die jeweiligen Siedlungsstrukturen mit ihren historischen und räumlichen Gegebenheiten und ihrer charakteristischen Eigenart erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden (G 3.4.1). Als Ziel ist im Regionalplan eine organische Siedlungsentwicklung in den Gemeinden formuliert, deren Umfang sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung bemessen soll (Z 3.4.2).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist der Bereich des Planungsgebiets als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. An mehreren Stellen ist Baumbestand dargestellt.

Die Marktgemeinde Wolnzach lässt derzeit für den gesamten Ortskern vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen (VU), deren Durchführung auf dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept des Marktes Wolnzach (ISEK 2023) aufbaut. Als ein Ziel in den vorbereitenden Untersuchungen ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit einer ortsverträglichen Dichte bei Erhalt freiräumlicher Qualitäten formuliert. Als Werkzeuge zur Umsetzung sollen Bauleitpläne oder Rahmenpläne mit Leitlinien für eine sich harmonisch ins Ortsbild einfügende Bebauung auf Innenverdichtungsflächen und als Ersatzbauten sowie eine strengere Überwachung der Umsetzung bauleitplanerischer Vorgaben in Wohn- und Gewerbegebieten dienen.

## 1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Markt Wolnzach verfolgt seit vielen Jahren die Umsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die einerseits die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt und andererseits eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde unter anderem im Jahr 2017 der Prozess für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ins Leben gerufen. Neben einer Vielzahl von Themen wurden auch das Wohnen, die Ortsstruktur, das Ortsbild, Verdichtungsmöglichkeiten und Flächenressourcen behandelt und dafür Handlungsfelder mit Zielsetzungen erarbeitet. Für diesen ISEK-Prozess und sein Flächenmanagement wurde der Markt Wolnzach mit dem staatlichen Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“ vom Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz als eine von vier bayerischen Kommunen im Jahr 2021 ausgezeichnet.

Zusätzlich zu diesem Prozess, der das gesamte Gemeindegebiet umfasste, hat die Marktgemeinde für den Ortskern von Wolnzach die Vorgaben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Marktkern“ von 1987 auf den Prüfstand gestellt und vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern in Auftrag gegeben, deren Handlungsempfehlungen vom Marktgemeinderat derzeit diskutiert werden. Zudem wurde ein Rahmenplan (derzeit im Entwurf) entwickelt, der sich auch über den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ erstreckt. Die Inhalte dieses Rahmenplans sollen als Grundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die vorliegende Bauleitplanung als Orientierung dienen. 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 Geschoßigkeit, ihre Grundfläche und Grundflächenzahl sowie ihre Dachgestaltung erarbeitet. Für das Bebauungsplangebiet sind das im Einzelnen:

- Geschoßigkeit II+D
- Wandhöhe max. 8,5m
- Firsthöhe max. 15,5m; im Bereich Jägerstraße-Ecke Ziegelstraße 14 m
- Satteldach, Dachneigung  $\leq 55^\circ$
- Gebäudebreite max. 12,0m
- ruhige Dachlandschaft
- GRZ max. 0,6 inkl. Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc.

Für ein Grundstück im vorliegenden Bebauungsplanumgriff (östlich der Preysingstraße) wurde ein Antrag zur Erteilung eines Bauvorbescheides für einen Neubau einer Wohnanlage mit Läden und Tiefgarage gestellt. Die Planung sieht auf dem Grundstück einen Baukörper mit einer Breite von 14,49 m und einer Länge von 34,49 m vor. Die Wandhöhe soll 8,89 m betragen, die Firsthöhe 13,965 m. Die Dachneigung ist mit  $35^\circ$  angegeben. Es sind keine Angaben zur Grundfläche und zur Grundflächenzahl gemacht. Insgesamt sollen auf dem Grundstück mit einer Fläche von 1.253 m<sup>2</sup> 13 Wohneinheiten und zwei Läden entstehen.

Da diese Planung hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Höhenentwicklung, ihrer Geschoßigkeit und ihrer Dachneigung die städtebaulichen Zielvorstellungen für die künftige innerörtliche Entwicklung des Marktes Wolnzach deutlich übersteigt, hat der Marktgemeinderat Wolnzach am 15.07.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie am 21.07.2021 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Gebiet an der südlichen Preysingstraße erlassen. Zunächst wurde ein Umgriff gewählt, der einen Bereich beidseitig der Preysingstraße (von der Jägerstraße im Norden bis zur Ziegelstraße im Süden) mit einer Tiefe von jeweils ca. 35 m umfasste. Ursprünglich wurde beabsichtigt, nur für die straßenbegrenzende Bebauung direkt an der Preysingstraße einen Bebauungsplan mit Festsetzungen zu einer maßvollen Nachverdichtung aufzustellen. Im Laufe der Bebauungsplanung und im Abgleich mit den Analysen aus den vorbereitenden Untersuchungen und mit dem Rahmenplan wurde deutlich, dass zur Erreichung der Ziele, nämlich die vorhandenen Siedlungsstrukturen und räumlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung sowie die Sicherung und Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen zu erreichen, ein größerer Umgriff östlich der Preysingstraße gewählt werden musste. Das Quartier zwischen Prey-

singstraße, Jägerstraße und Ziegelstraße mit seiner Straßenrandbebauung und seinen innenliegenden Frei- und Grünflächen soll einer Gesamtbetrachtung unterzogen werden und die bauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiräume festgelegt werden. Das Gebiet westlich der Preysingstraße bis hin zur Auenstraße ist auf Grund seiner städtebaulichen Heterogenität (sowohl im Gebiet als auch zu den westlich angrenzenden Industriegebäuden) nicht als Ganzes planungsbedürftig. Deshalb wurde auf eine Erweiterung des Umgriffs an dieser Stelle verzichtet und nur im südlichen Bereich wegen einer weiteren Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“) modifiziert. Der Marktgemeinderat Wolnzach hat am 15.06.2023 durch die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.07.2021 die räumliche Anpassung des Geltungsbereichs sowie die inhaltliche Präzisierung beschlossen. Die Frist zum Ablauf der Veränderungssperre wurde vom Marktgemeinderat Wolnzach gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 20.07.2023 um ein Jahr verlängert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen geschaffen werden. Zudem werden durch den Bebauungsplan die Grundsätze aus dem LEP 2023 und dem RP 10 berücksichtigt und er trägt zum Erreichen der dort formulierten Ziele bei.

#### **1.4 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die geplante bzw. zusätzlich mögliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt ca. 4.819 m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen im Gebiet beträgt ca. 5.667 m<sup>2</sup>. Nach Überplanung des Gebiets kann somit insgesamt eine Grundfläche in Höhe von 10.486 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, und auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG kann verzichtet werden.

## **2. Planungsgebiet**

### **2.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Marktes Wolnzach, ca. 300 m vom Marktplatz entfernt. An das Plangebiet grenzen die allgemeinen Wohngebiete östlich der Jägerstraße und das Mischgebiet südlich der Ziegelstraße.

### **2.2 Baubestand und Nutzung**

Die Preysingstraße spielt als zentrale Hauptader des historisch gewachsenen Straßendorfs eine wichtige Rolle. Wohn- und Geschäftshäuser mit teils auch kleineren Wohnungen prägen das Straßenbild. Mit einigen Ausnahmen haben die, abwechselnd trauf- und giebelständig zur Straße stehenden, Gebäude eine Geschossigkeit von II + D. Die vorzufindende Dachform ist fast ausschließlich das Satteldach. Besonders die Platzierung der Gebäude direkt an der

Straße bestimmt das Bild der Preysingstraße. Wiederkehrende Hofsituationen schaffen qualitätsvolle Freiräume und bieten teilweise große Potenziale.

In der Jäger- und Ziegelstraße sind dagegen locker stehende Ein- und Mehrfamilienhäuser giebelseitig zur Straße angeordnet zu finden. Ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und Hofstellen prägen die 2. Reihe der Jägerstraße. Neben geringfügig bebauten Grundstücken bilden auch teilleerstehende Gebäude Entwicklungspotentiale.

Während in der Jägerstraße Wohnnutzungen dominieren, sind in der Preysingstraße in den Wohn- und Geschäftshäusern in deren Erdgeschossen auch Einrichtungen wie Optiker, Café, Frisör und Blumenladen zu finden. In zweiter Reihe befinden sich vereinzelt handwerkliche Betriebe.

### **2.3 Verkehr, Fuß- und Radwege**

Das Planungsgebiet ist über die Preysingstraße, die Ziegelstraße und die Jägerstraße sowohl für den Kfz- und Lieferverkehr und für Fußgänger ausreichend erschlossen. Über die Preysingstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine separate Radwegführung (z.B. Schutzstreifen) entlang der verkehrsreichen Preysingstraße ist nicht vorhanden. Derzeit besteht über ein Privatgrundstück eine attraktive fußläufige Durchwegung zwischen Jägerstraße und Preysingstraße im nördlichen Geltungsbereich.

### **2.4 Immissionen / Altlasten**

#### **2.4.1 Schallimmissionen**

Das Gebiet, für das dieser Bebauungsplan entwickelt wird, ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. In ihm sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, dieses gem. § 34 BauGB bestehende Baurecht so zu modifizieren, dass eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen gewährleistet wird sowie städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Eine Verträglichkeit der Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist gegeben, da keine neuen Entwicklungen geschaffen werden, die eine Abhandlung des Schallschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich machen. Die schalltechnische Verträglichkeit eines Bauvorhabens wird somit auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt.

#### **2.4.2 Altlasten**

Innerhalb des Planumgriffs sind nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt keine Altlasten (Altlagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderung oder Altlasten zu Tage treten, ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

## **2.5 Natürliche Grundlagen**

### **2.5.1 Landschaftsbild, Topografie**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die angrenzende Wohn- und Mischbebauung im Westen, Süden, Osten und Norden geprägt. Das Gelände ist nahezu eben und fällt lediglich in seinem südwestlichen Bereich zur Auenstraße um wenige Meter ab.

### **2.5.2 Geologie und Hydrologie**

Das Plangebiet liegt im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes, in dem hauptsächlich tertiäre Sedimente der Oberen Süßwassermolasse anstehen. Aufgrund dieses geologischen Ausgangsmaterials sind hier als natürliche Böden vor allem Braunerden mit schluffigen Sanden bis hin zu Tonen entstanden. Aufgrund der weitgehenden Überbauung und der langjährigen und intensiven menschlichen Nutzung ist allerdings davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenbedingungen stark verändert sind.

Im Hinblick auf die standörtlichen Verhältnisse liegen Daten einer Baugrunduntersuchung vor, die im Rahmen eines Bauvorhabens ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs durchgeführt wurde. Auf Basis von Rammkernbohrungen und Rammsondierungen wurden unter der Oberbodenschicht schluffige bis stark schluffige Sande erschlossen über einem relativ durchlässigen C-Horizont aus sandigen Kiesen und kiesigen Sanden. Der ermittelte Grundwasserstand an der zum Geltungsbereich nächstliegenden Bohrstelle betrug 2,60 m u. GOK.

Damit ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens für das anfallende Niederschlagswasser lassen sich aufgrund der anzunehmenden heterogenen Bedingungen erst auf Basis konkreter Untersuchungen treffen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **2.5.3 Grünbestand**

Die Beurteilung des Grünbestands beruht maßgeblich auf einer Luftbildauswertung und der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum aus. Eine Betretung der Grundstücke zur Erfassung der Gehölze fand nicht statt. Daher konnte keine belastbare Bewertung der Vitalität und damit der Erhaltungswürdigkeit der Bäume vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich ist bis auf wenige Grundstücke dicht bebaut und in hohem Umfang versiegelt. Er weist kaum optisch und ökologisch wirksame Grünflächen und Gehölzbestände auf. Lediglich auf einem größeren Grundstück im Süden bestehen mehrere wertvolle erhaltenswürdige Großbäume und Baumhecken und größere Wiesenflächen. Einige weitere Grundstücke an der Jägerstraße weisen vor allem rückwärtig gelegene, kaum überbaute Gartenflächen auf. Größere, klimatisch wirksame Bäume sind hier jedoch kaum vorhanden. Die Auswertung früherer Luftbilder (über [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de) sowie Google Earth Pro) zeigt, dass im Laufe der letzten beiden Jahrzehnte in dieser rückwärtigen Gartenzone versiegelte und überbaute Flächen teils deutlich zugenommen haben und Gehölze ersatzlos verschwunden sind.

Der Straßenraum an der Preysingstraße ist für den Kfz-Verkehr optimiert, straßenraumgliedernde Bäume sind nicht vorhanden.

### 3. Planungskonzeption

#### 3.1 Planungskonzept

Wie unter Punkt 1.3 der Begründung bereits ausführlich beschrieben, ist die Leitlinie der vorliegenden Bauleitplanung der Erhalt eines attraktiven Ortsbildes in Verbindung mit einer ortsverträglichen Innenentwicklung unter Berücksichtigung und Förderung qualitätsvoller Freiflächen für Mensch und Natur. Um diese Attraktivität zu erhalten und dennoch eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen neben möglichen Anbauten und Aufstockungen auf eine Geschossigkeit von II + D auch zusätzlich Einzelgebäude errichtet werden können. Zu berücksichtigen sind die historisch gewachsenen Gebäudestellungen, die Gebäudevolumen und eine ruhige Dachlandschaft. Die Gebäude sollen sowohl an den historischen Städtebau als auch an die Empfehlungen des Rahmenplans anknüpfen und mit steil geneigtem Satteldach ausgeführt werden. Auch durch Form, Ausprägung, Stilelemente und Farbe sollen sich die Neubauten in die Bestandsstruktur einfügen.

In Anlehnung an die Kriterien aus dem Rahmenplan „Zonenplan“ werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Geschosigkeit II+D
- Wandhöhe max. 8,5m
- Firsthöhe max. 15,5m
- Satteldach, Dachneigung 40°-48°
- Flachdach und flachgeneigte Dächer für Nebengebäude wie Garagen, Carports etc.
- Gebäudebreite max. 12,0m
- GRZ max. 0,8 inklusive der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass zum einen der Bestand gesichert ist und Erweiterungen bzw. Umbauten möglich sind, zum anderen, dass sich Neu- oder Ersatzbauten in die klare städtebauliche Konzeption einfügen können.

Bei der Ausnutzung der Bauräume unter Einhaltung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Wand- und Firsthöhe, Geschosigkeit, Gebäudebreite) können sich geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben. Diese Unterschreitungen oder Überlagerungen auf den jeweils eigenen Grundstücken sind ausdrücklich zulässig, da sie damit das vorhandene städtebauliche Gefüge berücksichtigen (enge Reihen, Grenzständigkeit der Baukörper, Hofbildungen). Zu den Nachbargrundstücken dürfen Gebäude, unabhängig von ihrer Wandhöhe, bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranrücken. Sofern Baulinien auf den Grundstücksgrenzen festgesetzt sind, sind Gebäude zwingend darauf zu errichten.

Das grünordnerische Konzept soll für die künftige bauliche Entwicklung einen optisch und ökologisch wirksamen Rahmen aus Gehölz- und Vegetationsflächen sicherstellen. Hierfür wird auf den Baugrundstücken ein Mindestanteil an Vegetationsflächen festgelegt und alle Grundstücke sollen im Verhältnis zu ihrer Größe eine gewisse Anzahl an Laubbäumen aufweisen. Für das Quartier östlich der Preysingstraße soll die innenliegende, derzeit nur noch in Teilen vorhandene Gartenzone langfristig in einer ausreichenden Dimensionierung gesichert werden. Dies schafft eine hohen Aufenthalts- und Wohnqualität für die angrenzende Bebauung, da die innenliegenden, aneinander angrenzenden Gärten für alle Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar und klimatisch positiv wirksam sein werden.

Die Preysingstraße mit den begleitenden Längsparkplätzen soll durch eine optisch und klimatisch wirksame Baumreihe gegliedert werden.

## **3.2 Städtebauliche Ordnung**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Gebietes, das überplant werden soll, befinden sich neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe (z.B. Steinmetz). Die Nutzungsmischung ist nicht gleichgewichtig. Deshalb soll für das gesamte Quartier ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden, weil es dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossigkeit, Wandhöhe, Firsthöhe und Gebäudebreite festgesetzt.

Der bebaubare Bereich ist über einzelnen Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der Zielsetzung, eine maßvolle Nachverdichtung unter Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebung zu gewährleisten.

Die maximal zulässige GRZ inklusive der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt (Orientierungswert für die Obergrenze für urbane Gebiete). Dies entspricht der Empfehlung im Rahmenplan, in dem eine GRZ von 0,6 für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO vorgeschlagen wird.

## **3.3 Bauliche Gestaltung**

Für die künftige bauliche Entwicklung des Quartieres wurde ein Gestaltungskatalog ausgearbeitet, der als Leitfaden bei der Planung der künftigen Bauvorhaben dienen soll (Anlage 1).

Darüber hinaus sind hinsichtlich der Werbeanlagen und der Gestaltung von Einfriedungen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um eine positive bauliche Gestaltung des gesamten Quartiers zu unterstützen.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen dürfen Gauben an der Preysingstraße max. 20 % der Dachfläche ausmachen, eine Länge vom max. 1,7 m und einen Abstand von mind. 0,75 m zueinander haben. Auf von der Preysingstraße abgewandten Dachflächen sind Gauben zulässig, die max. 35 % der Dachfläche ausmachen und max. 7 m lang sind.

## **3.4 Grünordnung**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende, in der städtebaulichen Voruntersuchung und im darauf basierenden Rahmenplan genannten, Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt ortsprägender, wertvoller Grün- und Freiflächen
- Aufwertung / Entsiegelung von bisher befestigten Freiflächen

- größtmögliche Rückhaltung und bestmögliche Versickerung von Oberflächenwasser, im Besondern im Hinblick auf die Klimaveränderungen
- Erhalt/Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen und Gehölzen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)
- gestalterische Aufwertung von Straßenräumen.

Diese Ziele sollen durch folgende planerischen und textlichen Festsetzungen erreicht werden:

Die räumliche Flexibilität der geplanten Baumreihe entlang der Preysingstraße soll es ermöglichen, dass die Bäume so gepflanzt werden, dass sie mit den notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken kompatibel sind. Es sind mittelgroße Bäume vorgesehen. Geeignete Baumarten für den Straßenraum sind zum Beispiel Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Purpur-Erle (*Alnus spaethii*) oder Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*).

Die Festsetzung, dass als zu erhalten festgesetzte Bestandsbäume bei unzureichender Verkehrssicherheit gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt werden können, trägt der Tatsache Rechnung, dass der Planung nur eine Luftbilddauswertung zugrunde liegt und keine genaue Erfassung der Vitalität und Erhaltungswürdigkeit durchgeführt werden konnte. Es ist trotzdem anzustreben, die wenigen großen Bäume, die im Geltungsbereich noch vorhanden sind, möglichst sorgfältig zu schützen und lange zu erhalten, da Neupflanzungen im Allgemeinen mehrere Generationen brauchen, bis sie ihre Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung, das Mikroklima und die Tierwelt entwickeln können.

Eine festgesetzte Mindestanzahl von einem Baum pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche berücksichtigt die tatsächliche Situation vor Ort und lässt Spielraum hinsichtlich des genauen Standorts. Bei Grundstücken unter 700 m<sup>2</sup> sind aufgrund der kleineren zusammenhängenden Freiflächen Bäume II. Ordnung oder Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme ausreichend. Bei größeren Grundstücken sind mindestens 30 % der Bäume als Großbäume zu pflanzen, die später eine positive Wirkung über das Grundstück hinaus erzielen können und für ein wirksames Grünvolumen sorgen. Die hinweislich dargestellte Artenliste besteht aus einerseits heimischen Arten, die besonders wertvoll für unsere heimische Fauna sind und beispielsweise als Futterquelle für Bienen und Schmetterlinge dienen. Da jedoch viele der heimischen Arten mit den Herausforderungen des Klimawandels gerade im Siedlungsbereich nicht gut zurechtkommen, wurde die Liste um einige stadtklimaverträgliche, nichtheimische Baumarten ergänzt.

Im Quartier östlich der Preysingstraße sollen die wertvollen innenliegenden Grünkorridore als nicht überbaute Gartenflächen langfristig gesichert werden. Daher wurde festgesetzt, dass sie als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen sind. Sie sind von baulichen Anlagen wie Terrassen, Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen), Stellplätzen und von Unterbauung vollständig freizuhalten und dürfen nur geringfügig für Erschließungszwecke versiegelt werden. Auch Angebote für Kinderspiel, insbesondere für kleinere Kinder, sollen hier möglich sein. Die Gehölze und Grünflächen erlauben hier in gewissem Maße Naturerfahrung, gerade im Hinblick auf die dicht bebaute und eher verkehrsreiche Umgebung.

Bei der Abgrenzung der Grünkorridore wurde folgendermaßen vorgegangen:

Um optisch, klimatisch und ökologisch wirksam zu sein, sollte ihre Breite, sofern dies die unbebauten Grundstücksbereiche ermöglichen, mindestens 16 m betragen. Dies erlaubt eine

naturnahe Entwicklung von größeren Bäumen, Obstbaum-Hochstämmen und Strauchzonen sowie sonstige gärtnerische Nutzungen. Unter bestmöglicher Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes im grundsätzlich heterogenen Gebiet wurde die Grünzone etwas verschmälert, falls Bestandsgebäude innerhalb dieser Zone liegen oder einzelne Grundstücke mit unverhältnismäßig großen Flächenanteilen betroffen wären. Da entsprechend der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO maximal 0,8 betragen darf und damit maximal 80% des jeweiligen Grundstücks überbaubar sind, bieten diese rückwärtigen Grünzonen eine geeignete Möglichkeit, die Vegetationsflächen möglichst gut wirksam zu positionieren. Damit wird diese zusammenhängende, von Bäumen und Vegetation geprägte Zone für alle anliegenden Grundstücke bestmöglich erlebbar und schafft einen attraktiven Erholungsraum gegenüber der dicht überbauten innerörtlichen Umgebung.

Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen, mindern und zu einer bestmöglichen Retention von Niederschlägen auf den Grundstücken beitragen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass alle Flachdächer oder flachgeneigten Dächer ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen sind. Damit sind beispielsweise Carports zu begrünen. Die Angabe einer Substratdicke von mindestens 10 cm stellt sicher, dass die Begrünung eine nennenswerte Retentionsfunktion übernimmt und die Vegetation auch sommerliche Trockenphasen überstehen kann.

Damit auch Bäume innerhalb von Belagsflächen oder auf Tiefgaragen gute Wuchsbedingungen bekommen, wurden entsprechende Mindestflächen und Mindestüberdeckungen für Bäume festgesetzt. Auch für sonstige Pflanzflächen wurde eine Mindeststärke an durchwurzelbarem Boden festgesetzt, damit sie vielseitig und dauerhaft begrünt werden können. Damit die anzulegenden Grünflächen und Pflanzungen von den Bewohnern möglichst bald genutzt werden können, wird eine zeitnahe Fertigstellung festgesetzt.

Da die Marktgemeinde Wolnzach sicherstellen will, dass die hier definierten Ziele in der konkreten Freiraumplanung berücksichtigt werden, ist festgesetzt, dass mit den Bauantragsunterlagen für einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen ist.

Die Begrenzung von baulichen Einfriedungen auf eine Höhe von 1,60 m erlaubt eine gewisse Privatheit innerhalb der Vorgärten und Grundstücke, ermöglicht aber dennoch eine maßvolle Wahrnehmbarkeit von Gärten von der Straße aus. Höhere Zäune und Mauern würde im Straßenraum massiv abschirmend wirken. Für den Bau der Einfriedungen soll auf ortsübliche Materialien wie Holzzäune, Maschendrahtzäune oder auch Ziegelmauern zurückgegriffen werden. Gerade im Hinblick auf die gewachsenen baulichen Strukturen wirkt Sichtschutz aus Kunststoffmatten oder aus Drahtgitterkörben hier nicht angemessen.

### **3.5 Europäischer Artenschutz**

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.

Als entsprechend geschützte Tiergruppen können im Geltungsbereich siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, die zum einen Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen und andererseits in Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze haben können. Höhlenbrütende Vogelarten können in größeren Höhlen der wenigen Bäume vorkommen, Freibrüter bauen ihre Nester in Kronen und Geäst von Bäumen und Sträuchern. Europarechtlich geschützte Fledermausarten können ebenfalls in Baumhöhlen oder –spalten oder in und an Gebäuden vorkommen.

Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten vorkommen. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten. Dies wäre auch dahingehend nicht zielführend, dass die Verwirklichung des Baurechts über einen Zeitraum mehrerer Jahrzehnte erfolgen kann. Einerseits können zum jetzigen Zeitpunkt europarechtlich geschützte Vögel oder Fledermäuse vorkommen, die z.B. in 15 Jahren nicht mehr hier vorkommen, oder es siedeln sich im Laufe der nächsten Jahrzehnte Arten an, die während der Planaufstellung noch keinen Lebensraum innerhalb des Gebiets hatten.

Spätestens mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und Arten betroffen sein können.

Des Weiteren gibt es einige Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem auf eine zeitliche Befristung für Rodungs- und Abrissarbeiten abzielen, damit möglicherweise vorkommende Arten nicht geschädigt werden. Da damit ein Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also zwischen 1. Oktober und 28. Februar)
- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 15. November. Hier wird zusätzlich eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler notwendig
- Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November

Die hier dargestellte Behandlung des Europäischen Artenschutzes wurde mit der zuständigen Fachfrau der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen im Dezember 2023 abgestimmt.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Der fließende Verkehr wird über die Preysingstraße, die Ziegelstraße und die Jägerstraße geführt. Sämtliche Grundstücke sind über diese Straßen sowohl für den Kfz-Verkehr, den Radverkehr und für Fußgänger erschlossen.

## 4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken sollen möglichst oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens über die Sickermulden versickern.

## 4.3 Technische Infrastruktur

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den Mischwasserkanal.

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 den AWP Pfaffenhofen.

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. 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.

### 5.1 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 kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Verfügbarkeit von Schatten im und am Gebäude durch integrierte bauliche Schattenspendender wie durchlaufende Balkonzonen, baulichen Sonnenschutz an den Fenstern
- Verzicht auf klassische Klimatisierung mit aktiver Kühlung zugunsten einer natürlichen Lüftung

- Gute Wärmedämmung
- Achtsamkeit bei Windsicherheit von Fenstern und Dächern, Neubauten mit hagelresistenten Gründächern
- Integration einer PV-Anlage auf den Dächern.

Neben den Maßnahmen zur Klimaanpassung ist die Wahl der Bauweise sowie der Baumaterialien ein wichtiger Baustein zur Erreichung der Klimaschutzziele. Folgende Kriterien sollten deshalb bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben umgesetzt werden:

- Gebäude- und Grundrissorientierung müssen auf Lärm, Abgase und Hitze reagieren
- möglichst keine oder zumindest minimale unterirdische Baumaßnahmen
- Einsatz eines hohen Anteils nachwachsender Rohstoffe unter Beachtung des Albedo-Effekts
- Berücksichtigung der Instandhaltung, des Rückbaus oder der Wiederverwendung bei der Wahl der Baustoffe
- Regenwasser soll zu Bewässerungszwecken genutzt werden.

## 5.2 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 und durch Begrünungen von Flachdächern. Hinsichtlich zunehmender Hitzeperioden sind Systeme zur Speicherung von anfallendem Regenwasser zur Versorgung der Bepflanzung und/ oder zur Steigerung der Verdunstungsleistung anzustreben. Durch die Verdunstungskühlung kann zudem eine deutliche Reduzierung der Umgebungstemperatur erzielt werden. Ein wesentlicher Beitrag zu Klimaanpassung und Klimaschutz ist die Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen im Siedlungsbereich sowie die Entsiegelung bisher befestigter Flächen. Diese Maßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen.

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

## 6. 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 an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

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. 300 m entfernt in der Ortsmitte von Wolnzach. Zwischen dem Planungsgebiet

und diesem Einzeldenkmal gibt es keine direkte Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen geschaffen werden. Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da es sich um eine Überplanung eines bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB handelt, steht eine Alternativplanung an anderer Stelle nicht zur Diskussion.

#### **8. Planungsstatistische Zahlen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches/Baugrundstück	31.028 m <sup>2</sup>
--	-----------------------



# Preysingstraße, Wolnzach

## Grundflächenzahl

Grundstücksnummer	GR Bestand (m <sup>2</sup> )	GR neu (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )	GRZ Bestand	GRZ neu
519/3	211,83	254,63	42,80	0,34	0,41
519/4	247,68	247,68	0,00	0,25	0,25
55	277,44	301,28	23,84	0,34	0,37
55/1	180,61	180,61	0,00	0,32	0,32
56, 519/2	380,37	380,37	0,00	0,56	0,56
57	438,67	276,76	-161,91	0,33	0,21
59	252,13	335,06	82,93	0,19	0,26
61	0,00	135,00	135,00	0,00	0,26
63	78,46	78,46	0,00	0,75	0,75
64	91,26	91,26	0,00	0,62	0,62
65	387,09	387,09	0,00	0,85	0,85
67	169,58	169,58	0,00	0,59	0,59
67/1	109,66	109,66	0,00	0,89	0,89
68	187,26	187,26	0,00	0,66	0,66
68/2	457,12	581,22	124,10	0,44	0,56
68/3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	531,28	418,42	-112,86	0,51	0,40
71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72, 73, 73/2	494,10	528,73	34,63	0,38	0,41
74, 75, 76	411,96	703,86	291,90	0,15	0,26
77	1477,92	1568,89	90,97	0,25	0,26
77/18	649,76	657,53	7,77	0,51	0,51
80	1240,30	1240,30	0,00	0,60	0,60
81	285,80	350,44	64,64	0,43	0,53
81/2	135,79	194,21	58,42	0,31	0,44
82	529,31	614,02	84,71	0,30	0,35
83	283,19	257,33	-25,86	0,50	0,45
83/3	434,16	434,16	0,00	0,58	0,58
<b>SUMME (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9942,72</b>	<b>10683,81</b>	<b>741,09</b>	<b>0,40</b>	<b>0,43</b>

## 9. Anlagen

Anlage 1	Gestaltungskatalog	Stand 07.03.2024
Anlage 2	3D-Modell	Stand 07.03.2024

Aufgestellt:

München und Freising, 07.03.2024

---

Michaela Ausfelder  
Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin  
Kreittmayrstraße 15  
80335 München

---

Elisabeth Fisel  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising