



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 153

„Preysingstraße Süd“

Begründung



Stand 06.06.2024

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

1.	Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.3	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
1.4	Verfahrensart	6
2.	Planungsgebiet	7
2.1	Lage im Gemeindegebiet	7
2.2	Baubestand und Nutzung	7
2.3	Verkehr, Fuß- und Radlwege	7
2.4	Immissionen / Altlasten	8
2.4.1	Schallimmissionen	8
2.4.2	Altlasten	8
2.5	Natürliche Grundlagen	8
2.5.1	Landschaftsbild, Topografie	8
2.5.2	Geologie und Hydrologie	8
2.5.3	Grünbestand	9
3.	Planungskonzeption	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	11
3.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.2.4	Städtebauliche Zielsetzung und Abwägungsgebot	11
3.3	Bauliche Gestaltung	13
3.4	Grünordnung	13
3.5	Europäischer Artenschutz	16
4.	Erschließung	17
4.1	Verkehr	17
4.2	Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung	17
4.3	Technische Infrastruktur	17
5.	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
5.1	Gebäude	18
5.2	Freiräume	19
6.	Denkmalschutz	19
7.	Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante	19
8.	Planungsstatistische Zahlen	21
9.	Anlagen	22

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 m².

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 Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 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. 8,5 m
- Firsthöhe max. 15,5 m; im Bereich Jägerstraße-Ecke Ziegelstraße 14 m
- Satteldach, Dachneigung $\leq 55^\circ$
- Gebäudebreite max. 12,0 m
- ruhige Dachlandschaft
- GRZ max. 0,6 inkl. Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc.

Im allgemeinen Rahmenplan sind für den Geltungsbereich in den rückwärtigen Grundstücken westlich der Preysingstraße bestehende ortsprägende Grün- und Hofflächen dargestellt, deren Erhalt empfohlen wird. Für weitere Freiflächen in diesem Bereich empfiehlt der Rahmenplan eine Entsiegelung und eine Aufwertung des Grüns.

In der Voruntersuchung wurde die aktuelle Situation untersucht. Es wurde u.a. fehlendes Grün in der Preysingstraße festgestellt, während es qualitätsvolle private Grünräume gibt. Ziel für die künftige Entwicklung ist es, den Anteil qualitativ gestalteteter Frei- und Grünflächen zu erhöhen. Vollflächige Versiegelung ist soweit möglich zu vermeiden und Biodiversität ist zu fördern.

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° angegeben. Es sind keine Angaben zur Grundfläche und zur Grundflächenzahl gemacht. Insgesamt sollen auf dem Grundstück mit einer Fläche von 1.253 m² 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 Preysingstraße, 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 22.07.2023 um ein Jahr verlängert.

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. Als solcher sieht er zum einen eine maßvolle Nachverdichtung vor und verwirklicht somit eine in § 13a BauGB ausdrücklich beispielhaft genannte Maßnahme der Innenentwicklung. Maßgeblich bei der Betrachtung der Nachverdichtung ist das Gesamtgebiet, nicht das einzelne Grundstück. Zusätzlich wird eine qualitative Entwicklung des Planungsbereichs durch die Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen erreicht. Der Bebauungsplan 153 „Preysingstraße Süd“ sieht somit nicht nur eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten vor, sondern verfolgt darüber hinaus eine „doppelte Innenentwicklung“ unter Einbeziehung urbaner Grünflächen.

Die geplante bzw. zusätzlich mögliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt für den Geltungsbereich ca. 4.819 m² und liegt damit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m². Die Grundfläche aller baulichen Anlagen im Gebiet beträgt ca. 5.667 m². Nach Überplanung des Gebiets kann somit insgesamt eine Grundfläche in Höhe von maximal 10.486 m² 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

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal, das zu Beginn des 19. Jahrhunderts nur am nördlichen Rand bebaut war (heutige Hausnummern Preysingstraße 24, 27, 28 und 29), die restlichen Flächen des Areals waren landwirtschaftlich genutzt. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts kamen vor allem entlang der Preysingstraße und der Ziegelstraße zusätzliche Gebäude hinzu. Die in dieser Zeit entstandene Bebauung ist heute noch zu großen Teilen erhalten und ablesbar. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude und Flächen ist bereits aufgegeben. Die Preysingstraße spielt als zentrale Hauptader des historisch gewachsenen Straßendorfs eine wichtige Rolle. Wohn- und Geschäftshäuser mit teils auch kleineren Wohnungen prägen das Straßenbild. Im nördlichen Abschnitt, beginnend an der Jägerstraße bis zum Straßenversatz bei den Hausnummern 39/41, trifft man auf eine geschlossene Bauweise, südlich davon und im Bereich westlich der Preysingstraße herrscht offene Bauweise vor.

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 qualitätvolle Freiräume.

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. Eine Bebauung in 3. Reihe ist im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Westlich der Preysingstraße befindet sich ein IV-geschoßiger Baukörper mit einem Pultdach und einer Wandhöhe von ca. 10,6 m. Dieser Baukörper stellt auf Grund seiner Höhenentwicklung, seiner Geschoßigkeit und seiner Länge einen Fremdkörper im Plangebiet dar und kann als städtebauliche Fehlentwicklung bezeichnet werden.

2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege

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.

Der auf den Grundstücken mit den Flurnummern 74, 75 und 76 befindliche Steinmetzbetrieb erscheint bei typisierender Betrachtung gebietsunverträglich. Es sollen aber Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage auch in Zukunft allgemein zulässig sein. Deshalb wird für diesen Betrieb eine bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Eine Verträglichkeit der Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist ansonsten gegeben, da keine neuen Entwicklungen geschaffen werden, die eine Abhandlung des Schallschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich machen.

2.4.2 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 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 Luftbilddauswertung 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 langfristigen Erhaltungswürdigkeit der Bäume vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich ist bis auf wenige Grundstücke dicht bebaut und zu großen Teilen 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. Diese Vegetationsflächen beeinflussen das örtliche Klima positiv. Es sind nur wenige größere, klimatisch wirksame Bäume vorhanden. Die Auswertung früherer Luftbilder (über 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 qualitativvoller 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 III-Geschossigkeit 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. Durch die Ergänzung und den sensiblen Umgang mit der vorhandenen Gebäudestruktur soll eine übersichtliche und maßvolle Weiterentwicklung

des Areals gewährleistet werden. Eine "Verstädterung", wie bei der Bebauung der Preysingstraße 36, 36a und 36b, wird nicht fortgesetzt.

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

- Geschoßigkeit III
- Wandhöhe max. 8,5 m
- Firsthöhe max. 15,5 m
- Satteldach, Dachneigung 40° - 48°
- Satteldach, Flachdach und flachgeneigte Dächer für Nebengebäude wie Garagen, Carports etc.
- Gebäudebreite max. 12,0 m
- GRZ max. 0,6 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO.

Das Plangebiet wird auf Grund seiner unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale (Bauweise, Gebäudeausrichtung) in fünf Bereiche gegliedert. Westlich der Preysingstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert, wobei für den nördlichen und mittleren Bauraum eine offene Bauweise, für den südlichen Bauraum eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Östlich der Preysingstraße wird der nördliche Bereich als ein zusammenhängender Bauraum mit geschlossener Bauweise festgesetzt, der südliche Bereich als zusammenhängender Bauraum mit offener Bauweise. Im östlichen Bereich an der Jägerstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert. Somit wird den in Teilen unterschiedlichen städtebaulichen Situationen im Planungsbereich Rechnung getragen.

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.

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 und visuell 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 Gewerbebetriebe (z.B. Steinmetz). Die Nutzungsmischung ist nicht gleichgewichtig. Deshalb

soll für das gesamte Quartier ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden, weil es dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Steinmetzbetriebs auf den Fl. Nrn. 74, 75 und 76 können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern unter Berücksichtigung von Ziffer 4.1 i.V.m. Ziffer 4.3 der TA Lärm die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten werden.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da sie im Plangebiet nicht erwünscht sind. Tankstellen werden nicht zugelassen, da im Plangebiet kein Bedarf ist.

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 wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Empfehlung im Rahmenplan, in dem eine GRZ von 0,6 für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO vorgeschlagen wird. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird in fünf Bereiche mit offener und geschlossener Bauweise gegliedert. Entlang der Preysingstraße wird auf Grund der vorherrschenden Straßenrandbebauung eine Baulinie festgesetzt, um auch künftig diese städtebauliche Besonderheit zu sichern. Im Bereich der Jägerstraße werden Baulinien zu privaten Nachbargrundstücken um 90 cm von diesen Grenzen abgerückt, um zum einen eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (nordwestlicher Bereich der Grundstücke für Gebäude, südöstlicher Bereich für Gärten), und zum anderen eine adäquate Belichtung unter Wahrung der Vorschriften aus dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) und einen entsprechenden Arbeitsraum für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen zu erreichen. Durch die festgesetzten Baulinien wird ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vorgeschrieben. Im Übrigen findet Art. 6 BayBO Anwendung.

3.2.4 Städtebauliche Zielsetzung und Abwägungsgebot

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht eine maßvolle Nachverdichtung vor und verwirklicht somit eine in § 13a BauGB ausdrücklich beispielhaft genannte Maßnahme der Innenentwicklung. Maßgeblich bei der Betrachtung der Nachverdichtung ist das Gesamtgebiet, nicht das einzelne Grundstück. Für das gesamte Gebiet wird eine GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Garagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zusätzlich wird eine qualitative Entwicklung des Planungsbereichs durch die Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen erreicht. Der Bebauungsplan 153 „Preysingstraße Süd“ sieht somit nicht nur

eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten vor, sondern verfolgt darüber hinaus eine „doppelte Innenentwicklung“ unter Einbeziehung urbaner Grünflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll auch die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten geschaffen und es sollen städtebauliche Fehlentwicklungen künftig unterbunden werden.

Bei der Beurteilung des derzeit maßgeblichen Baurechts nach § 34 BauGB wurde ein Gebäude innerhalb des Planumgriffs im Bereich der Preysingstraße-Ecke Ziegelstraße als Bezugsfall betrachtet, das nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung, seiner Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche den Zulässigkeitsrahmen zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung prägt. Im nördlichen Bereich des Planumgriffs, Ecke Preysing-/Jägerstraße befindet sich ein IV-geschoßiger Baukörper, der allerdings in seiner Grundfläche deutlich kleiner ist als das o.g. Bezugsgebäude. Ein „Herauspicken“ der jeweils höchsten Maße aus verschiedenen Baukörpern kann nicht zur Bestimmung des maßgeblichen Baurechts verwendet werden. Der westlich der Preysingstraße bestehende Baukörper (Pulldach) stellt auf Grund seiner Höhenentwicklung, seiner Geschoßigkeit und seiner Länge einen Fremdkörper im Plangebiet dar und sprengt deutlich den Zulässigkeitsrahmen zur Einfügung. Die außerhalb des Umgriffs bestehende Bebauung wurde ebenfalls mit in die Untersuchung einbezogen (Bebauung südlich der Ziegelgasse). Auch sie sprengt auf Grund ihrer Höhenentwicklung, ihrer Geschoßigkeit und ihrer Länge den Zulässigkeitsrahmen zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,6 für das gesamte Plangebiet ist eine Erhöhung des Baurechts gegenüber dem derzeit ausgenutzten Baurecht gegeben. Exemplarisch wurde für das Grundstück Fl. Nr. 70 (Grundstücksgröße ca. 1.046 m²) ein Baurechtsvergleich aufgestellt. Die derzeitige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO auf diesem Grundstück beträgt ca. 211 m². Würde man einen Neubau unter Wegnahme der Bestandsgebäude nach derzeit gültigem Planungs- und Baurecht erstellen, ergäbe sich eine Grundfläche von ca. 360 m². Entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans könnte eine Grundfläche von ca. 628 m² realisiert werden. Hinzu treten die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8. Auch wenn die künftig zulässige Grundfläche aufgrund anderer beschränkender Faktoren (z.B. Grundstückszuschnitt, Gebäudedimensionierung, Gebäudestellung, Abstandsflächen) voraussichtlich nicht voll ausgenutzt werden kann, so wird doch deutlich, dass der Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht keine Einschränkung für die zulässige Grundfläche bedeutet.

Zusätzlich zum Grundflächenvergleich wurde noch der Vergleich der Geschoßfläche in Bezug zum Gebäude Preysingstraße-Ecke Ziegelstraße (Bezugsfall) erstellt. Dieses Gebäude hat eine Geschoßfläche von ca. 1.140 m². Für das Grundstück Fl. Nr. 70 ergibt sich bei Ausschöpfung der GRZ von 0,6 und III Geschoßen eine Geschoßfläche von ca. 1.700 m².

Ein Entzug von Baurecht findet durch die Bauleitplanung nicht statt, im Gegenteil, es ergibt sich eine Baurechtsmehrung bezogen auf das gesamte Plangebiet.

Auch die Frage einer Entschädigung wurde in die Überlegungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen. Das Gebäude an der Ecke Preysingstraße / Ziegelstraße, das bei der Beurteilung des derzeit maßgeblichen Baurechts nach § 34 BauGB betrachtet wurde, ist

1990 errichtet worden und besteht somit seit 34 Jahren. Ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine „nicht nur unwesentliche“ Wertminderung gem. § 42 Abs. 1 BauGB eintritt, ist somit nicht relevant, da die maßgebliche, nach § 34 BauGB prägende Bebauung bereits über 7 Jahre vor der jetzt beabsichtigten Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen entstand. Nach Ablauf der 7-Jahresfrist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangen, nicht aber für Eingriffe in bestehendes, aber nicht ausgeübtes Baurecht. Ein Eingriff in ein bereits genehmigtes Baurecht erfolgt durch den gegenständlichen Bebauungsplan jedoch nicht.

3.3 Bauliche Gestaltung

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auf eine gute Gestaltung des Baugebiets geachtet werden. Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren.

Wie unter Punkt 3.1 bereits ausgeführt, sollen sich Neubauten auch durch Form und Ausprägung in die Bestandsstruktur einfügen. Deshalb wird eine maximale Gebäudebreite von 12,0 m festgesetzt, um die historisch überlieferte städtebauliche Struktur zu erhalten.

Für die künftige bauliche Entwicklung des Quartiers wurde ein Gestaltungskatalog ausgearbeitet, aus dem gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des Art. 81 BayBO als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Der Gestaltungskatalog ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

Für die Bebauung beidseits der Preysingstraße werden Putzoberflächen mit Putz- oder Steinsockel festgesetzt, für die Bebauung entlang der Jägerstraße und Ziegelstraße sind neben den Putzoberflächen auch Teilholzverkleidungen zulässig. Als Fassadenfarben werden helle, pastellige Farbtöne im Farbspektrum der Farbanalyse des Gestaltungskatalogs S.4 zugelassen. Das Absetzen von Fensterumrandungen ist in hellen Farbtönen zulässig.

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 mit einer Länge vom max. 1,7 m. Gleichzeitig müssen sie 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:

Eine festgesetzte Mindestanzahl von einem Laubbaum pro 400 m² Grundstücksfläche berücksichtigt die tatsächliche Situation vor Ort und lässt Spielraum hinsichtlich des genauen Standorts. Es sind mindestens mittelgroße Bäume zu pflanzen, damit sie eine klimatische, optische und ökologische Wirkung erzielen können. Es empfiehlt sich, bei ausreichendem Wurzelraum und Kronenraum einen Anteil von etwa 30 % der Bäume als Großbäume zu pflanzen, da diese später eine positive Wirkung über das Grundstück hinaus erzielen können und für ein klimatisch und ökologisch wirksameres Grünvolumen sorgen. Zu welchem Anteil tatsächliche große Bäume gepflanzt werden, obliegt der Entscheidung der Eigentümer. 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.

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*), Purpur-Erle (*Alnus spaethii*) oder Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*).

Die Festsetzung, die bestehenden größeren Bäume und Baumhecken zu erhalten, verfolgt das Ziel, die wenigen noch vorhandenen Bäume und Gehölzbestände im Geltungsbereich möglichst sorgfältig zu schützen und lange zu erhalten. Dem gegenüber brauchen Neupflanzungen meist mehrere Generationen, bis sie ihre Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung, das Mikroklima und die Tierwelt entwickeln können. Bei Ausfall sollen daher die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume durch Neupflanzungen ersetzt werden. Damit bleibt auch langfristig im Bereich der noch verbliebenen größeren Gehölze ein für das Orts- und Straßenbild wirksamer Baumbestand vorhanden.

Die bestehenden Baumhecken sollen in ihrer räumlichen Ausdehnung erhalten bleiben. Hier ist eine Nachpflanzung dann erforderlich, wenn die Hecke lückig wird, da größere Gehölze ausfallen.

Im Quartier östlich der Preysingstraße sollen die wertvollen innenliegenden Gartenkorridore als von Vegetation geprägte Grünzone gesichert werden. Daher wurden diese Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie sind damit nicht der Bebauung komplett entzogen, jedoch wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass im hinteren Bereich der Baugrundstücke ein Flächenanteil von 70 % als Vegetationsfläche ver-

bleibt. Angestrebt ist, dass sie überwiegend als von Bäumen überstandene Grünflächen erhalten bzw. angelegt werden. In untergeordneter Weise ist die Errichtung von Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Sandkästen oder befestigten Sitzplätzen möglich. Somit können die Anwohnerinnen und Anwohner sie als Gärten nutzen und Kinder Spielmöglichkeiten im Freien finden. Die Gehölze und Grünflächen erlauben hier in gewissem Maße Naturerfahrung, gerade im Hinblick auf die dicht bebaute und eher verkehrsreiche Umgebung. Gleichzeitig tragen sie durch ihre Fähigkeit zu Wasseraufnahme, Staub- und CO₂-Bindung und Kühlwirkung zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz bei. Schließlich wirken sie auch der schleichenden Abnahme der Artenvielfalt entgegen.

Bei der Abgrenzung der grünen Korridore wurde folgendermaßen vorgegangen:

Um optisch, klimatisch und ökologisch wirksam zu sein, sollte ihre Breite, sofern dies die un bebauten Grundstücksbereiche ermöglichen, mindestens 15 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. 4 BauNVO maximal 0,8 betragen darf und damit maximal 80 % des jeweiligen Grundstücks überbaubar sind, bieten diese rückwärtigen Grünzonen eine geeignete Möglichkeit, die nicht versiegelten Bereiche 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 Festsetzung, dass die un bebauten Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind, soll Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen, mindern und zu einem bestmöglichen Rückhalt von Niederschlägen auf den Grundstücken beitragen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass alle Flachdächer oder flachgeneigten Dächer ab einer Größe von 10 m² zu begrünen sind. Damit sind beispielsweise Carports zu begrünen. Die Angabe einer Substratdicke von mindestens 10 cm stellt sicher, dass die Begrünung eine nennenswerte Rückhaltefunktion für Niederschläge 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, sind sie zeitnah fertigzustellen.

Die Begrenzung von baulichen Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m ist ortstypisch. Sie erlaubt eine gewisse Privatheit innerhalb der Vorgärten und Grundstücke, ermöglicht aber dennoch eine Wahrnehmbarkeit der Gärten und privaten Vorzonen von der Straße aus. Höhere Zäune und Mauern würden im Straßenraum abschirmend wirken. Für den Bau der Ein-

friedungen 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. Der Verzicht auf einen durchgängigen Betonsockel und die Einhaltung einer Bodenfreiheit von 10 cm sichern die Durchlässigkeit für Kleintiere für kleinere Tiere wie Igel und Kriechtiere.

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

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 Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen oder 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 ein Quartier haben.

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 Rodungs- und Abrissarbeiten zeitlich befristen, 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.
- Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadensanierung, Gebäudeabriss) ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck abzuklären, ob Belange des nationalen und europäischen Artenschutzes berührt sind.

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. Diese Straßen und Wege bestehen bereits, eine Erweiterung oder Änderung innerhalb des Planumfangs ist nicht vorgesehen.

4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Für den westlich an das Plangebiet anschließenden Bereich wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ ein Bodengutachten sowie ein Entwässerungskonzept aktuell erstellt. Dem geotechnischen Bericht der Ingeotech, Schrobenthausen vom 07.05.2024 kann entnommen werden, dass im Bereich der Preysingstraße eine Versickerung des Niederschlagswassers in den sandigen Fließerden denkbar ist und dazu flache Rigolen empfohlen werden. Dies gilt grundsätzlich auch für das gegenständliche Plangebiet.

Sollten bei einzelnen Bauvorhaben eine Versickerung über flache Rigolen auf Grund der anzutreffenden Bodenverhältnisse dennoch nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Das Gemeindegebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, ist im Bayern Atlas als sogenannter wassersensibler Bereich ausgewiesen.

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 kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Verfügbarkeit von Schatten im und am Gebäude durch integrierte bauliche Schattenspender wie durchlaufende Balkonzonen oder 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 daher die Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen im Siedlungsbereich, die Schaffung oder Sicherung von zusammenhängenden, von größeren Bäumen überstandenen Grünbereichen 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, wie die Gebäude Preysingstraße 23, 25 und 27.

Das wichtigste Baudenkmal, die Pfarrkirche St. Laurentius, befindet ca. 300 m entfernt in der Ortsmitte von Wolnzach. Auf Grund der Entfernung des Plangebiets zu den Denkmälern ist eine besondere Berücksichtigung 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. Zudem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen unterbunden 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 m²

<i>Fl. Nr.</i>	<i>Grundstücksgröße (m²)</i>	<i>GR Bestand (m²)</i>	<i>GR nach §34 (m²)</i>	<i>GR nach B-Plan (m²)</i>	<i>Geschosse Hauptgebäude Bestand</i>
519/2	419,87	0,00	131,35	251,92	
519/3	628,71	138,76	278,15	377,23	III
519/4	973,10	215,63	360,00	583,86	III
55	822,43	176,59	360,00	493,46	III
55/1	558,92	134,30	160,00	335,35	II
56	261,67	143,03	143,03	157,00	II
57	1310,04	106,53	360,00	786,02	II
59	1311,08	143,81	360,00	786,65	III
61	527,20	0,00	163,80	316,32	
63	104,58	69,67	69,67	62,75	II
64	146,58	91,09	91,09	87,95	III
65	454,60	387,24	387,24	387,24	IV
67	287,01	169,58	169,58	172,21	II
67/1	123,42	109,73	109,73	74,05	IV
68	285,09	134,66	134,66	171,05	III
68/2	1042,93	323,57	552,48	625,76	III
68/3	276,71	0,00	0,00	166,03	
69	265,58	0,00	0,00	159,35	
70	1046,11	211,09	360,00	627,67	III
71	65,46	0,00	0,00	39,28	
72	519,82	142,45	265,50	311,89	III
73	580,21	156,43	193,55	348,13	II
73/2	204,59	0,00	0,00	122,75	
74	656,51	111,16	153,90	393,91	III
75	1130,03	0,00	360,00	678,02	
76	1276,34	0,00	554,40	765,80	
77	6005,36	320,72	2180,64	3603,22	II
77/18	1279,97	649,76	649,65	767,98	III
80	2067,43	1240,30	1240,30	1240,46	III
81	661,79	187,79	187,79	397,07	III
81/2	444,97	88,50	88,50	266,98	III
82	1754,83	111,41	686,40	1052,90	III
83	571,74	111,28	146,13	343,04	II
83/3	752,84	371,29	371,29	451,70	III

9. Anlagen

Anlage 1	Gestaltungskatalog	Stand 06.06.2024
Anlage 2	3D-Modell	Stand 06.06.2024

Aufgestellt:

München und Freising, 06.06.2024

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

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