



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 18.07.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 18.07.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Vorabinformation zum Baugrundgutachten vom 10.07.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2023 (ÖFA)
- Verkehrsuntersuchung vom 04.04.2024 (INOVAPLAN GmbH)
- Vorentwurf zum Entwässerungsbericht vom 09.07.2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 18.07.2024

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Planungsalternativen	11
3.5	Hochwassergefahren	12
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	13
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	13
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	14
5.1	Verkehrskonzept	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	14
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	14
5.1.3	Verkehrsuntersuchung	15
5.1.4	Geh- und Radwege	16
5.1.5	Ruhender Verkehr	16
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	16
5.3	Technische Infrastruktur	17
6.	PLANUNGSKONZEPT	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	18
6.3	Bauliche Gestaltung	19
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	21
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
6.6	Spielplatz	22
6.7	Skizzen/Visualisierung	23

7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	24
7.1	Grundlagen	24
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	24
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	24
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	24
7.3.2	vorhandene Gehölzbestände.....	25
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.....	26
7.3.4	Artenauswahl.....	27
7.4	Umweltbericht.....	27
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	27
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	28
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	28
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	29

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Josef-Scheibenbogen-Straße auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 17.03.2022 des Büros Laux Architekten GmbH für das genannte Plangebiet. Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung und werden diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt.

Hierfür plant der Markt Wolnzach die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Beabsichtigt ist eine sinnvolle Ortsabrundung mit Anschluss an Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden. Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ in der Fassung vom 15.09.2016. Innerhalb des Geltungsbereichs wird dieser und dessen Änderungen vollständig ersetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Umweltfachliche Belange werden dennoch umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1223, 1235, 1235/2, 1235/3, 1241/1, 1241/3, 1241/9, 1241/12 und 1241/13 sowie Teilflächen-Fl.-Nrn. 1224, 1225 und 1225/1 des Marktes Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 1258/9 des Marktes Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 1241/6, 1241/7; 1241/8, 1241/2, 1235/4, 1235/5, 1235/6, 1234/15, 1244/43, 1234/13, 1234/2, 1222/4, 1222/5 und 1222/2 sowie Teilfläche-Fl.-Nr. 1225/1 des Marktes Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 1208; 1218/22 und 1218/49 des Marktes Wolnzach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 1240, 1238 und 1236 sowie Teilflächen-Fl.-Nrn. 1225 und 1224 des Marktes Wolnzach

Das Plangebiet liegt im Westen des Marktes Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist teilweise schon als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Außerdem sind enthalten private Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche und Baumbepflanzungen entlang der Straße.

Das L-förmige Plangebiet fällt südlich der Josef-Reindl-Straße von Süd-West nach Norden-Ost stark ab. Der Planbereich westlich der Josef-Scheibenbogen-Straße weist ein leichteres Gefälle nach Osten auf. Im Westen grenzt Bestandsbebauung an. Die Josef-Scheibenbogen-Straße schließt das Plangebiet im oberen Bereich nach Westen hin ab. Die Josef-Reindl-Straße hingegen schließt im unteren Bereich das Plangebiet nach Norden hin ab. Baumhecken begleiten sowohl im Nord-Westen als auch im Süden die Grenzen des Plangebiets.



Abb.: Blickrichtung nach Süden



Abb.: Blickrichtung nach Norden

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Josef-Reindl-Straße erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Osten über dieselbe Straße. So ist über die Josef-Reindl-Straße das Ortszentrum Markt Wolnzach in kurzer Entfernung sehr gut zu erreichen. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zur südlich gelegenen Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 15 km Entfernung. Richtung Westen ist die Gemeinde Rohrbach angebunden. Ebenso wird über die östliche Ortsausfahrt des Markts Wolnzach die Autobahn A93 und in unmittelbarem Anschluss die Autobahn A9 erreicht. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Vorabinformation zu Baugrundgutachten“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 10.07.2024).

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt. Das Auswertungsprotokoll der Kampfmittelrisikoprüfung vom Büro B-MOS ist in Bearbeitung und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

Das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach liegt im Osten des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südosten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Wolnzach gehören rund 49 weitere amtlich benannte Ortsteile zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) 1). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) 2) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

¹ LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Wolnzach um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage nahe der Bundesautobahn A 93 (Regensburg – Hof), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)). Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da zum Teil bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur eine angemessene Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbebauung mit Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.

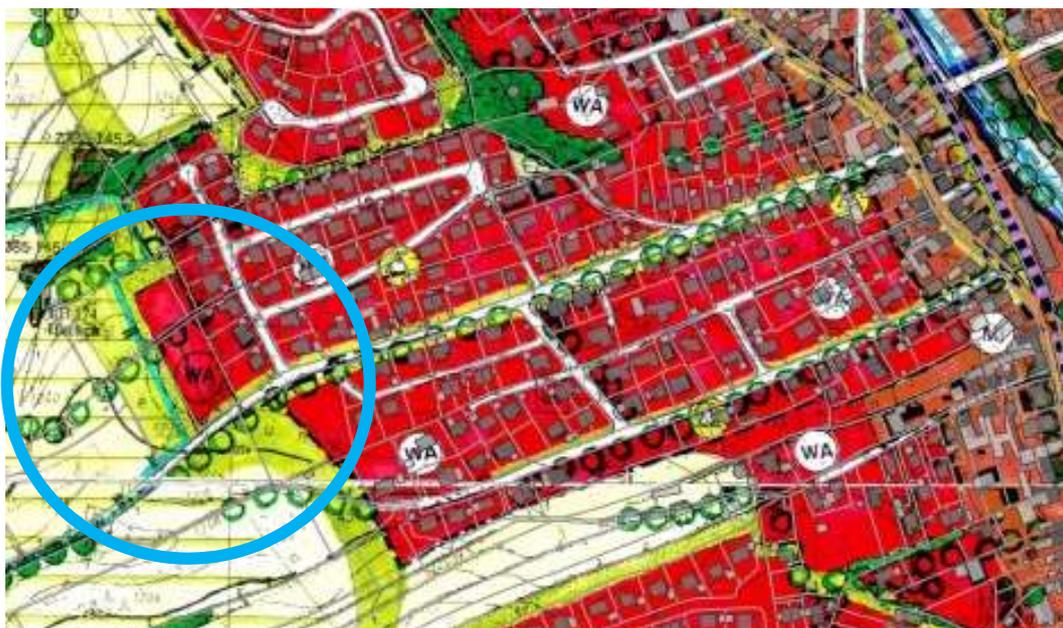


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o.M. (19.02.2013)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Markt Wolnzach verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptorts Marktes Wolnzach mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets bereits vorhanden ist. Durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114 „Strassergrund“ wurde bereits eine aktuell noch einhüftige Erschließung vorgegeben, die durch die geplante Erweiterung um die westliche Baureihe arrondiert wird und seinen städtebaulichen Abschluss findet. Somit kann mit der geplanten Entwicklung dieses Potential jetzt voll ausgeschöpft und die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll genutzt werden.

Der Gemeinderat hat sich bereits im Jahr 2022 mit dem Plangebiet im Zuge einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Laux Architekten GmbH intensiv auseinandergesetzt und sich unter anderem mit den Themen der Topographie, Bebauungsstruktur, Parzellierung, Wohnformen, der städtebaulichen Gestaltung eines stabilen Ortsrands und Ausformulierung hinsichtlich Nutzung, Bautypen, Dichte und Profil sowie der sinnvollen Nutzung vorhandener Erschließung auseinandergesetzt. Der Grundsatzbeschluss des Markts Wolnzach zur Baulandentwicklung vom 09.05.2019 findet hier Anwendung.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}.

Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Osten verlaufende Wolnzach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  Hochwassergefahrenflächen bei HQ₁₀₀
-  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ in der Fassung vom 15.09.2016. Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ sowie dessen Änderungen vollständig.

4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu

berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind daher allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Durch die Überplanung einer vorgestörten und gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer, Scheyern beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Das Plangebiet ist in ca. 800 m fußläufiger Entfernung über die Haltestelle „Dr. Hans-Eisenmann-Straße“ der Regionalbus Augsburg GmbH, Linie 9314 (Pfaffenhofen – Wolnzach - Pfaffenhofen) in den öffentlichen Personennahverkehr des Marktes Wolnzach eingebunden.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Verkehrsuntersuchung

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr wurden durch das Büro INOVAPLAN GmbH sachverständig untersucht und kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

„Der Markt Wolnzach plant den Bau eines neuen Wohngebiets mit 6.090 m² Wohnfläche. Das aktuelle Bauleitverfahren wird durch die Firma EICHENSEHER INGENIEURE GmbH begleitet. Im Rahmen des Verfahrens wurde die INOVAPLAN beauftragt, eine verkehrliche Untersuchung durchzuführen. Mit dieser Untersuchung wurden die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens aufgezeigt. Zur Darstellung des aktuellen verkehrlichen Zustands wurde zudem eine Verkehrszählung durchgeführt. Das neue Baugebiet ist dabei insbesondere durch die Josef-Reindl-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die hauptsächliche Erschließung des Umfelds erfolgt heute vor allem durch den motorisierten Individualverkehr. Die vorhandenen Bushaltestellen sind mit etwa 800 m Laufweite relativ weit von dem geplanten Neubaugebiet entfernt. Einkaufs- und Freizeitgelegenheiten in den Gewerbegebieten von Wolnzach sind dabei mit mindestens circa 10 Minuten mit dem Rad und 30 Minuten zu Fuß ebenfalls nicht in typischer Entfernung für diese Verkehrsmittel gelegen.

Im Bestand sind die Verkehrsbelastungen entlang der Josef-Reindl-Straße bisher sehr gering. Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen sind in Summe ca. 310 zusätzliche Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag zu erwarten. Darüber hinaus werden die bestehenden Verkehrsmengen in den kommenden Jahren durch die erwartete Bevölkerungsentwicklung um ca. 2 % zunehmen.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen einen Zuwachs von bis zu ca. 60 % gegenüber den bestehenden Verkehrsmengen bedeuten. Aufgrund der im Bestand jedoch geringen absoluten Verkehrsmengen ist jedoch auch durch die Zunahmen kein Problem in der Verkehrsabwicklung zu erwarten. An beiden in der Leistungsfähigkeitsuntersuchung betrachteten Knotenpunkte können die Verkehre auch zukünftig ohne längere Wartezeiten oder Rückstaus abgewickelt werden sodass auch weiterhin eine gute Verkehrsqualität besteht. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf den Verkehrsablauf am Knotenpunkt sind insgesamt gering.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Neubau gut vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und somit keine zusätzlichen verkehrlichen Maßnahmen durch das Vorhaben notwendig werden. Aus

verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.“

(siehe Anlage „Verkehrsuntersuchung“, Büro INOVAPLAN GmbH, 76131 Karlsruhe, vom 04.04.2024)

5.1.4 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz des Marktes Wolnzach eingebunden. Die Verbindung erfolgt im Mischverkehr über die Josef-Reindl-Straße im Osten. Über die Geh- und Radwege gelangt man Richtung Süden in die Stadt Pfaffenhofen und in Richtung Westen in die Gemeinde Rohrbach.

5.1.5 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze für Pkw nur in der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen zulässig. Hierbei wird zwischen Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen unterschieden. Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt (siehe Anlage „Vorentwurf zum Entwässerungsbericht“, Büro Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm, vom 09.07.2024).

Dieses wurde bereits in die Planung integriert und ist mit der weiteren Erschließungsplanung für das geplante Gebiet fortzuführen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und abwassertechnisch durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Josef-Reindl-Straße der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung auf den Grundstücken voraussichtlich nicht oder nur stark eingeschränkt

möglich ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal im Plangebiet einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei durch Stauraumkanäle in den öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Kanal der Josef-Reindl-Straße eingeleitet. Dabei wurden die Stauräume so dimensioniert, dass der geplante Drosselabfluss von 10 l/s identisch mit dem vorhandenen Drosselabfluss der bestehenden Kanalisation der Josef-Scheibenbogen-Straße ist. Grundlegend ist allerdings von einer Verbesserung der Auslastung auszugehen, da die Fremdeinzugsgebiete durch die kontrollierte Einleitung am Plangebiet deutlich verringert werden und der Fremdzufuss dadurch minimiert wird.

Hierzu wurden auch Baugrunduntersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Vorabinformation zu Baugrundgutachten“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 10.07.2024).

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. Ausbau des öffentlichen Netzes in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle am Ortsrand nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Zudem wird eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für die in der Nutzungsschablone genannten Haustypen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Die Baugrenzen und -linien wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen und -linien umgebenen Baufelds festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m.

Der Grenzausbau des eingeschossigen Anbaus für den, in der Nutzungsschablone, genannten Haustyp WA 2 ist zulässig und ausdrücklich gewünscht.

Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

6.3 Bauliche Gestaltung

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind bei den Einfamilien- und Doppelhäusern beim Hauptdach ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis zu 30° zulässig. Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Die Dachdeckung von Satteldächern wird auf Ziegeldeckung in naturrot beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Aufgrund der Größe und Wirkung der Mehrfamilienhäuser auf Parzelle 35 wird dort anstatt eines Satteldaches ein begrüntes Flachdach als Hauptdach festgesetzt. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Flachdächer sowie die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten ausschließlich in einer begrünten Dachdeckung zugelassen. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich als Wärmedämmung und Hitzeschild für die Wohnungen dienen und das Nahklima im Baugebiet verbessern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z.B. von Dämmung und Dichtung und tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei.

Bei der Planung und Errichtung von Gründächern wird die Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut empfohlen. Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial die Anforderungen heimischer Arten zu erfüllen, als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenanntes „Trittsteinbiotopen“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle

anderen Arten, die von ihnen abhängig sind wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

Die gewählte Bebauungsdichte vereinbart städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte Verdichtung mit geringem Flächenverbrauch und konsequente Durchgrünung. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke und ein darauf abgestimmter sparsamer Haustyp entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gewährleistet sein. Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bebauungsarten in einen jeweils sinnvollen Zusammenhang gerückt:

- Verdichtung der Bebauung (Mehrfamilienhäuser) im Süd-Osten
- Gartenhofhäuser (kleine Einfamilienhäuser mit eingeschossigem Grenzanbau) sowie Doppelhäuser als günstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus
- Einfamilienhäuser hauptsächlich in den hochwertigen Rand- und Ecklagen

So kann ein Gebäudemix aus verschiedenen Haustypen erzielt werden, der der unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht wird.

Eine zu freizügige Durchmischung von Baukörper- und Dachformen hätte eine störende Inhomogenität zur Folge, die von gewünschtem Abwechslungsreichtum schnell in Beliebigkeit umschlägt.

So sind Hauptbaukörper minimal mit einem Verhältnis von Hauslänge zu -breite von 1,2:1,0 auszuführen. Für Doppelhäuser ist das Verhältnis je Hälfte gedreht auszuführen. Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe profilgleich zu planen. Der Bauantrag ist für beide Doppelhaushälften beim Markt Wolnzach gleichzeitig einzureichen und die Bauausführung hat zeitgleich zu erfolgen.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 20 m vertikal zu gliedern. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte

Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind explizit ausgeschlossen, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden. Nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) und nur auf Parzelle 35 sind Dachaufbauten zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten werden Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang erforderlich und sind für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke, insbesondere derer in Hanglage, nicht vermeidbar. So sind Abgrabungen bis zu 5,0 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 3,0 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Sie sind nur in Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Um keine störende Außenwirkung zu generieren sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Ebenso sind Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff ausgeschlossen.

6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nicht nur allgemein zulässig, sondern es ist eine Mindestbelegung von 20% bei Einzelhäusern und 15% bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen vorgeschrieben. So wird der Einsatz erneuerbarer Energien in einem für die Nutzung sinnvollen Mindestmaß zwingend vorgegeben und ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind begrünte Dächer. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten.

Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig. Um Sichtbehinderungen des Verkehrs zu vermeiden haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1.1 (Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen) und B.6.1.2 (Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen) und innerhalb der Baugrenzen und -linien errichtet werden. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 12 und 13 ist der Stauraum vor der Garage als nicht überdachter Stellplatz zulässig.

Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

6.6 Spielplatz

Im Zentrum des geplanten Baugebiets ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Hierfür werden geeignete Baum- und Strauchpflanzungen zur Einfassung der Spielplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage und somit guten und sicheren Erreichbarkeit der Spielplatzfläche innerhalb des Plangebiets werden darüber hinaus keine weiteren privaten Spielplätze erforderlich, weshalb die Spielplatzsatzung des Marktes Wolnzach innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung findet.

6.7 Skizzen/Visualisierung

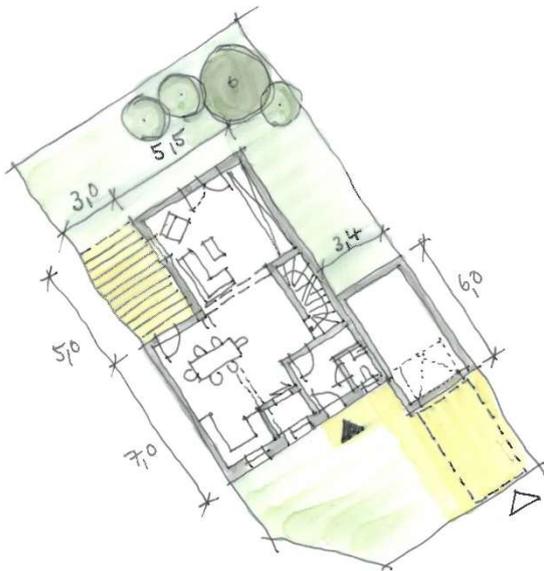


Abb.: Konzept Gartenhofhaus Grundriss Erdgeschoss

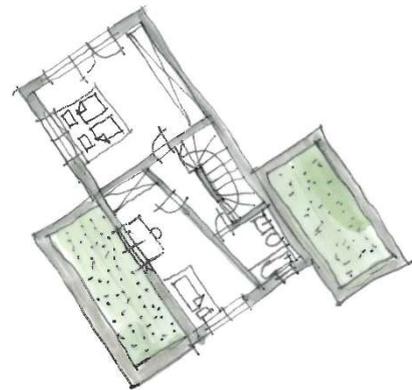


Abb.: Konzept Gartenhofhaus Grundriss 1. Obergeschoss



Abb.: Isometrie städtebaulicher Entwurf

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

In östlicher Richtung grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ an das Plangebiet an (gem. Regionalplan Ingolstadt, Begründung, Karte zu 7.1.8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete). Der besonderen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.3.2 vorhandene Gehölzbestände

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen.

Folgende Gehölzbestände sind derzeit jedoch vorhanden:

- Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine von Nord nach Süd verlaufende Baumreihe mit Pappeln (*Populus spp.*) (Höhe bis ca. 10 m).
Dieser Bestand ist auf Basis der vorliegenden Planung zu beseitigen und mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan dargestellt.
- Am südlichen Ende der o.g. Baumreihe verläuft Richtung Osten unmittelbar entlang der Plangebietsgrenze im Bereich einer Böschung eine Feldhecke (Höhe bis ca. 10 m), die überwiegend aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), kleineren Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Haselnuss (*Corylus avellana*), sowie einer größeren Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Höhe ca. 15 m) besteht.
Dieser Bestand ist auf Basis der vorliegenden Planung nach Möglichkeit zu erhalten und ist mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan dargestellt.
- Am nördlichen Rand der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Einzelbaum außerhalb des Plangebietes (Spitz-Ahorn / *Acer platanoides*, Höhe ca. 15-20 m), der von der Planung nicht betroffen ist und im Plan ebenfalls als Hinweis dargestellt ist.
- Unmittelbar östlich davon befindet sich innerhalb des Plangebietes eine kleine Fläche mit niedriger Gehölzsukzession aus Essigbaum (*Rhus typhina*), der nicht erhaltenswert ist (fremdländische Art, geringe Wuchshöhe), und die mit der vorliegenden Planung beseitigt wird.
- In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Teilfläche mit niedriger Gehölzsukzession, u.a. aus Hartriegel (*Cornus sanguineum*) und Brombeere (*Rubus*

spp.), die aufgrund ihres frühen Entwicklungsstadiums ebenfalls nicht erhaltenswert ist und überplant wird.

- Im mittleren Bereich der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine niedrige Böschung, die mit zwei niedrigen Gehölzen bestanden ist (Weide / *Salix* spp. und Hartriegel / *Cornus sanguineum*).
- Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück eine Baum-/Strauchhecke mit Höhe bis ca. 15 m aus Eschen (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparium*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Kiefer (*Pinus* spp.), Apfelbaum und Roteiche (vermutlich *Quercus rubrum*). Dieser Bestand wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen und ist im Plan als Hinweis dargestellt.

7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund der oben beschriebenen, zu erhaltenden Gehölzbestände ist das Plangebiet z.T. bereits wirksam eingegrünt (südöstlicher und nordwestlicher Bereich). Zur Ergänzung der Baugebietseingrünung wurde entlang dem südlichen und westlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende „Private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung“ festgesetzt, die mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen ist, bzw. auf den verbleibenden Flächen als extensive Grünfläche anzulegen und zu pflegen ist. Diese Pflanzungen dienen auch als Ausgleich für den Verlust der oben beschriebenen, zu beseitigenden Gehölzbestände (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP, Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2023, Pkt. 3.1, Ausgleichsmaßnahmen A1).

Im Inneren des Plangebietes wird im Bereich der geplanten Wendeanlagen, sowie z.T. entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Pflanzung von Einzelbäumen und angedeuteten Baumreihen festgesetzt, um eine straßenbegleitende Durchgrünung zu erzielen.

Der geplante Spielplatz ist ebenfalls mit zahlreichen Baumpflanzungen festgesetzt, um eine natürliche Beschattung der Spielbereiche und ein „grünes Zentrum“ im Plangebiet zu schaffen.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, nach der je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt und den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wird die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanungen noch flexibel reagiert werden kann.

7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass in den Ortsrandbereichen, sowie am geplanten Spielplatz ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Im Inneren des Plangebietes, wo aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten sind (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerrückstrahlung etc.), wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Für die festgesetzten heimischen Baumarten, sowie die Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier (soweit verfügbar) ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

Für die textlich festgesetzten Pflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken wird die Artenauswahl erweitert, um den Bauherrn zusätzliche Gestaltungsspielräume einzuräumen (Festsetzung von Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung, einschließlich Obstbäume, max. 50% Ziersträucher).

7.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2023).

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Festsetzungen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

- erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung: Vermeidungsmaßnahme V1 und V2
- erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich: Ausgleichsmaßnahme A1

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler; jedoch nicht in der Nähe oder im Einflussbereich des Plangebiets.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich gesamt **22.419 m²**

Öffentliche Flächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche 2.442 m²

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz 667 m²

Summe Flächen 3.109 m²

Sonstige Flächen

private Straßenverkehrsflächen

(inkl. Straßenbegleitgrün, Insel, Mülltonnenbereitstellflächen und Wirtschaftsweg) 2.922 m²

Summe Flächen 2.922 m²

Bauland

Geltungsbereich gesamt 22.419 m²

./. öffentliche Flächen - 3.109 m²

./. sonstige Flächen - 2.922 m²

Nettobauland (inkl. privater Grünflächen zur Ortsrandeingrünung) 16.388 m²