



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 162

„An der Gabeswiesen“

Begründung



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 14.03.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 (INGEOTEC)
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2025 (igi CONSULT GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), vom Juli 2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.03.2025

W. Eichenseher

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



H. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
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	6
2.4	Altlasten	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Planungsalternativen	11
3.5	Hochwassergefahren	12
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	14
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	14
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	15
5.1	Verkehrskonzept	15
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	15
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	15
5.1.3	Geh- und Radwege	15
5.1.4	Ruhender Verkehr	15
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	15
5.3	Technische Infrastruktur	16
6.	PLANUNGSKONZEPT	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.3	Bauliche Gestaltung	18
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	20
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
6.6	Werbeanlagen/Hinweisschilder	20
7.	SCHALLSCHUTZ	21
8.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	24
8.1	Grundlagen	24
8.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	24
8.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	24

8.3.1	vorhandene Gehölzbestände.....	25
8.3.2	Ein- und Durchgrünung des Baugebiets.....	25
8.3.3	Artenauswahl.....	25
8.4	Umweltbericht.....	26
8.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	26
8.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	26
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	27
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	27

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach plant mit der Marktentwicklungsgesellschaft Wolnzach mbH, Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 1504, Gemeinde Wolnzach, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB auf einer Teilfläche des Grundstücks. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbefläche mit allgemeiner Grünfläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für Gewerbe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroschnellladeinfrastruktur (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO). Die Erforderlichkeit begründet sich durch die hohe Nachfrage an gut angebundenen Gewerbeflächen sowie an Flächen zur Schaffung von selbständigen Stellplätzen für Elektroschnellladeinfrastruktur im Hauptort Wolnzach.

Das Plangebiet weist eine Grundfläche von knapp 5.000 m² auf. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist nicht bebaut.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7435-1032-001 „Nasswiese am Hanslmühlbad in Wolnzach). Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

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

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet von Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1504 der Gemarkung Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1504 (nördliche Teilfläche) und 1504/4 der Gemarkung Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 1550/4 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1506 der Gemarkung Wolnzach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1507 der Gemarkung Wolnzach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Grundstück ist unbebaut. Das Gelände liegt überwiegend auf ca. 412 m üNN und steigt nach Osten hin an. Entlang der westlichen Grenze zum Grundstück mit der Fl.-Nr. 1507 der Gemarkung Wolnzach begleitet ein Gehölzsaum die Grundstücksgrenze. Auf dem westlichen Teil des Plangebiets befinden sich der südliche Teil des amtlich kartierten Biotops mit Biotop-Nummer 7435-1032-001 Nasswiese am Hanslmühlbad mit einer Gesamtfläche von ca. 4100 m². Dieser Bereich ist mit Seggen, Binsen und Röhricht bewachsen. Hier verläuft an der Grundstücksgrenze zu den Liegewiesen des Freibads eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne. Der übrige Teil des Grundstücks ist mit Gras bewachsen und frei von weiterem Bewuchs.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A93 die mit ihrer nordexponierten Steilböschung, bewachsen mit Baumhecken, an das Plangebiet anschließt. Im Westen liegt das Freibadgelände mit Laubbäumen entlang der Zäunung. Im Nordosten grenzt Bestandsbebauung an. Der nördliche Teil des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1504 außerhalb des Plangebiets ist ebenfalls unbebaut. Die Preysingstraße verläuft östlich des Plangebiets.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Osten über die Preysingstraße, mit angegliedertem Geh- und Fahrradweg. Nach Norden ist das Plangebiet über die Preysingstraße an das Ortszentrum Markt Wolnzach in kurzer Entfernung sehr gut angebunden. Das Plangebiet ist nach Süden an den Ortsteil Jebertshausen und überregional über die A93 Richtung Osten an die Universitätsstadt Regensburg und Richtung Westen über das Autobahndreieck Holledau weiter in südlicher Richtung an die Landeshauptstadt München bzw. in nördlicher Richtung an die Kreisfreie Stadt Ingolstadt angeschlossen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Als Anlage liegt das Auswertungsprotokoll der Kampfmittelrisikoprüfung vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) bei.

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.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- er seine eigenständige gewachsene [...] Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.“ (LEP 2.2.5 (G))*

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 6)

„Vision Bayern 2035

[...]- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung

Wir wollen die vielfältigen Potenziale unseres Landes nutzen und erhalten. Hierzu streben wir eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und die Stärkung des Mittelstandes an. Wir wollen orientiert am System der Zentralen Orte auf attraktive und kompakte Wirtschafts- und Versorgungskerne gerade auch im ländlichen Raum setzen. [...]

- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften

Wir wollen die kultur- und naturräumliche Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln. [...]

Ebenso entspricht die Planung dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

Durch vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll dabei gestärkt und weiterentwickelt werden wobei günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedelung und Neugründung von Unternehmen [...] geschaffen werden. (vgl. LEP 2.2.5 (G)).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt werden.

3.2 Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

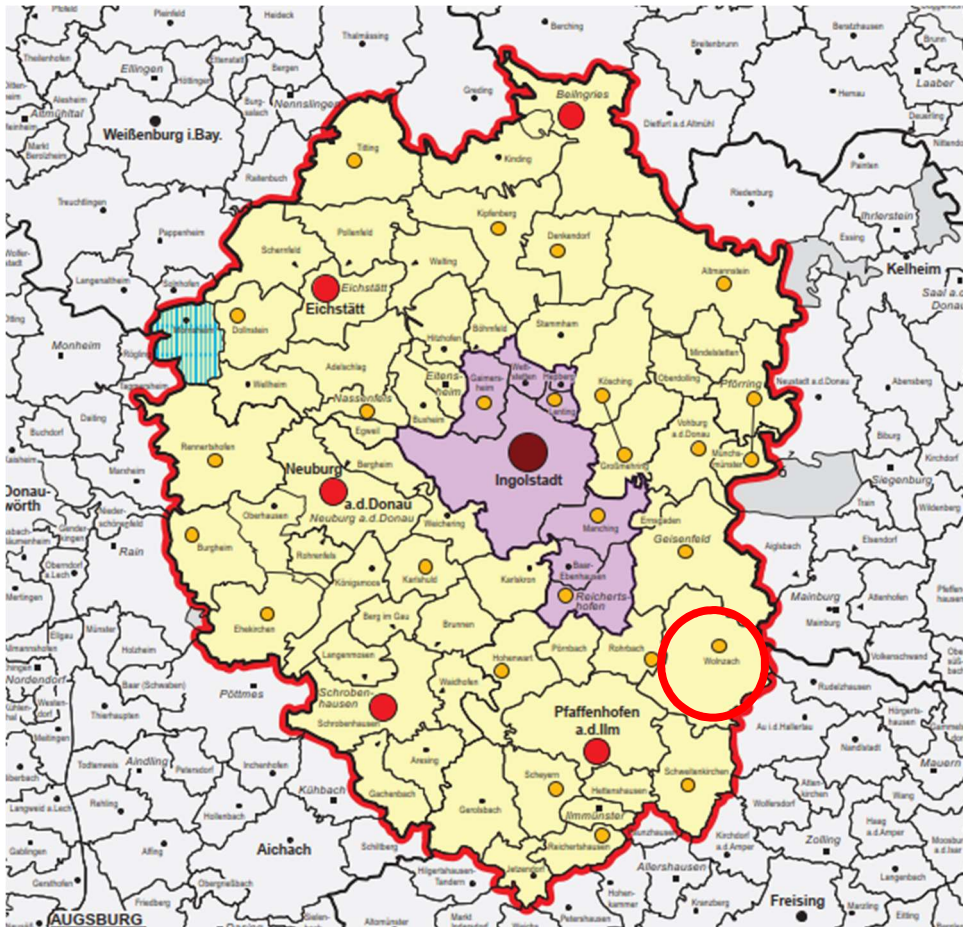


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

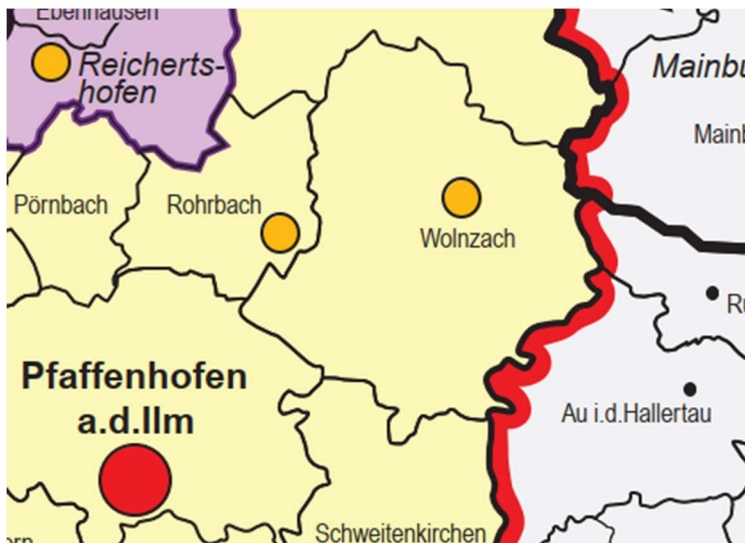


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als

Entwicklungssachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A93 (München – Regensburg), sowie der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg) über das Holledauer Dreieck liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Wolnzach ist durch eine eigene Ausfahrt unmittelbar südlich des Hauptortes an die Bundesautobahn A 93 und damit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ca. 3 km südlich der Anschlussstelle Wolnzach liegt das Autobahndreieck Holledau und der Anschluss an die A9. Über die Autobahnverbindungen sind das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min und die Kreisstadt und das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm über das Staatsstraßennetz in rund 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 5-10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

„Ausbau der Unterzentren

[...] Da die Auspendlerquote aus dem Süden der Region in den Verdichtungsraum München sehr hoch liegt, ist es notwendig, die Eigenständigkeit der Region zu stärken und dabei den ländlichen Raum aufzuwerten und weitsichtig Flächen vorzuhalten. Dazu sollen in der Nähe der BAB München-Ingolstadt bzw. München-Regensburg Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden. Sie sollen vor allem in zentralen Orten vorgesehen werden, damit sich keine ungeordnete Siedlungsentwicklung entlang der BAB vollzieht und die erwirtschafteten Mittel am effektivsten eingesetzt, andererseits die günstigen verkehrlichen Voraussetzungen genutzt werden können. Günstige Voraussetzungen bieten [...] Wolnzach.

[...] Beim Ausbau der gewerblichen Funktionen soll darauf geachtet werden, vorhandene, bereits erschlossene bzw. brachliegende Flächen vorrangig zu nutzen.“ (Regionalplan Ingolstadt zu 5 (G))

Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Gewerbefläche GE und allgemeine Grünfläche dargestellt.

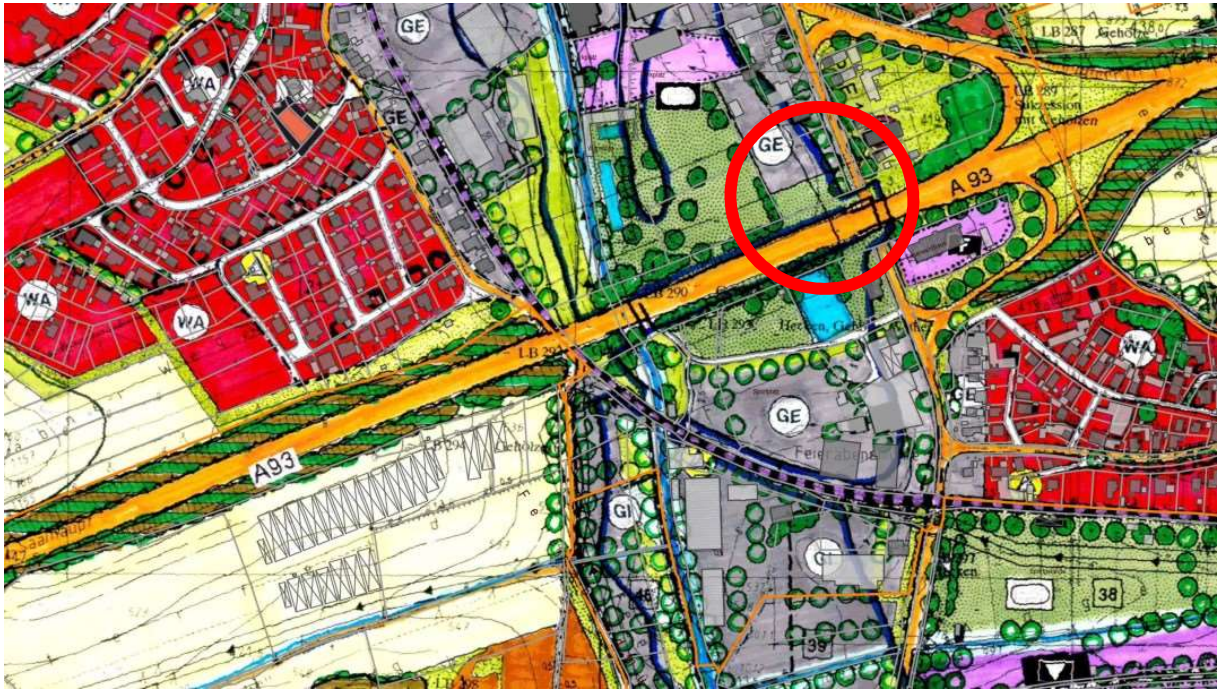


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o. M. (19.02.2013)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Untergeordnete Teilflächen werden als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Bau NVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (Gute Anbindung zur Ortsmitte Wolnzach, Unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93) stehen verfügbare Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

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 Westen verlaufende Wolnzach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.

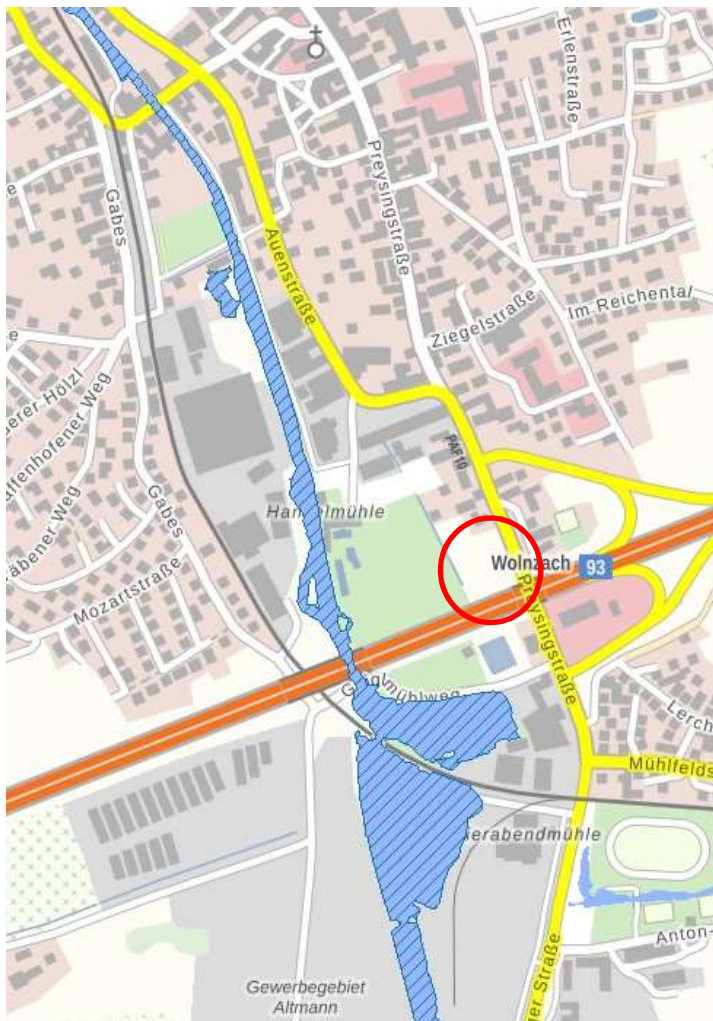


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  Hochwassergefahrenflächen bei HQ₁₀₀
-  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

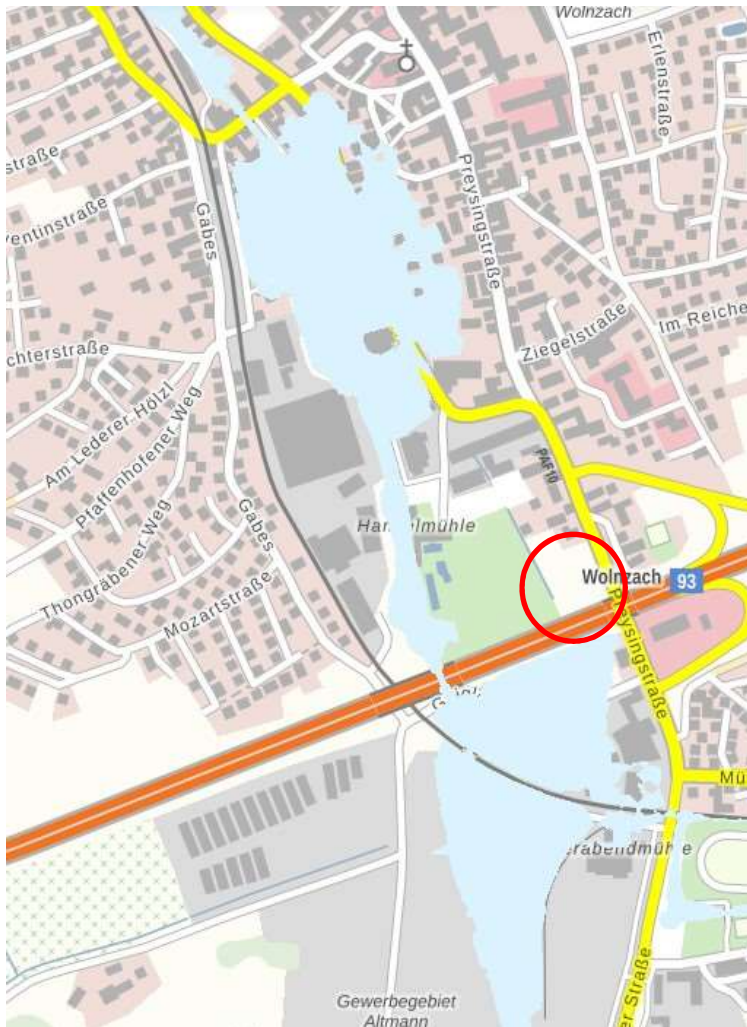


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Somit ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des wassersensiblen Bereichs. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt befindet sich außerdem die westliche Hälfte des Plangebiets im Bereich Geländesenken und potentieller Aufstaubereiche. Aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen und zum Schutz von wild abfließendem Wasser ist eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Auch in direkter Nähe befinden sich keine Bebauungspläne.

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 etwa 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 deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Sie sind mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich lediglich auf eine Fläche im Innenbereich. Dadurch kann eine dringend benötigte Gewerbefläche sowie eine Sonderfläche für Elektroladeinfrastruktur an geeigneter Stelle ausgewiesen werden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

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. Ein Umweltbericht, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 250 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Warmbad auf Höhe Kreuzung Auenstraße und Preysingstraße sowie die Haltestelle des Bürgerbusses Markt Wolnzach.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz des Marktes Wolnzach eingebunden. Erschlossen wird das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad über die Preysingstraße, die östlich entlang des Plangebiets verläuft.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind 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

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Preysingstraße erschlossen.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage der geotechnische Bericht vom 19.04.2024 vom Büro INGEOTEC, beigelegt. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird abgeraten.

Auszug geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 vom Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl:

„4.4 Versickerung von Dach- und Verkehrsflächenwasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der hohen Grundwasserstände in Verbindung mit der weitreichenden Auffüllung und den bindigen Talfüllungen mit nicht ausreichender Durchlässigkeit nicht im erforderlichen Umfang möglich.

Der durch den Versickerungsversuch festgestellte kf- Wert liegt bei $1,3 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$ und liegt so-mit in einem nicht ausreichend durchlässigen Bereich (min. $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$).“

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist, ist das anfallende Dach- und

Oberflächenwasser mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung des Markt Wolnzach in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Ausbau bzw. den Anschluss an die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert.

Ein Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Kanal in der Preysingstraße ist gegeben. Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm. Die Abfallbehälter sind, für alle Teilgebiete, zur Abholung straßennah an der Preysingstraße bereitzustellen. Eine Befahrung der Stichstraßen ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilgebiete GE 1 und GE 2 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Den Gewerbebetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu realisieren. Sie sind mit einer Wohnfläche bis maximal 35% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277 – 1 ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen, um eine mögliche Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration auszuschließen. Jedoch werden untergeordnete Verkaufsflächen, die einem dort ansässigen Betrieb zuzuordnen sind, zugelassen.

Das Teilgebiet SO Laden wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung wird auf selbständige Stellplätze für Elektroschnellladeinfrastruktur festgesetzt um eine Nutzung für Elektrofahrzeuge zur Aufladung ihrer Batterien zu eröffnen. Diese Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle erwünscht und durch die verkehrliche Anbindung besonders geeignet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als auch die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Entwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen umgebenen Baufelds festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Rohfußfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist aufgrund der Lage im

wassersensiblen Bereich unzulässig. Die Festsetzung wurde so gewählt, dass die Möglichkeit zur hochwasserangepassten Bauweise (Strategie Ausweichen) in jedem Fall gewährleistet ist.

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.

Im Gewerbegebiet GE sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 65 m zulässig.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. Der Grenzausbau zum Sondergebiet SO ist zulässig und ausdrücklich gewünscht.

Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

6.3 Bauliche Gestaltung

Es sind Flachdächer bis 6° Dachneigung und Satteldächer bis 30° Dachneigung ohne Dachgauben 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 Ziegel- und Metalldeckung in naturrot beschränkt, wobei Metalldeckungen nur in beschichteter Ausführung verwendet werden dürfen. Grelle, hochglänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Flachdächer ausschließlich in einer begrünten Dachdeckung zugelassen. Dabei ist die Funktion der Begrünung dauerhaft zu gewährleisten. Begrünte Dächer verringern den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch den Wasserrückhalt durch die Substratschicht kann der Abflussbeiwert der Dächer signifikant reduziert werden. 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 heimischen 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.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender und stark reflektierender Ausführung sowie dunkle Fassadenanstriche und -materialien sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind dunkle Fassadenmaterialien ausschließlich zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.

Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 25 m vertikal zu gliedern. Ab einer Gebäudelänge von 30 m und einer Fassadenansicht von 10 m ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen.

Um massive Dachaufbauten zu vermeiden sind diese, sowie Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) und nur bei Flachdächern sind in den Teilgebieten GE1 und GE 2 Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Diese Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

Geländeabgrabungen sind bis zu 1 m Tiefe und Geländeauffüllungen bis maximal 2 m vom natürlichen Gelände zulässig um für die Freianlagengestaltung entsprechend der Nutzung erforderliche Geländeänderungen zu ermöglichen.

Im Sonstiges Sondergebiet SO sind Geländeänderungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser nur zulässig soweit sie den Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ verändern (§ 37 WHG).

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 sind bis zu einer Ansichtshöhe von 2 m zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen um eine Dominanz zu vermeiden.

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 allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung von 50% der Dachfläche für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. 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 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Es 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 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Im Gewerbegebiet GE darf die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden ausreichend Freiraum, um auf Ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Aus gleichem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Fahnen und Masten sind im Teilgebiet GE bis zu einer Höhe von 8 m zulässig. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.

Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. aus Rücksichtnahme zu vermeiden. Außerdem sind zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Deshalb sollen künstliche Lichtquellen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

7. SCHALLSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 14.03.2025 mit der Berichts-Nr. C230149 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 an der umliegenden schützenswerten Nachbarschaft die maximal zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Als möglicherweise relevante Vorbelastungen sind umliegende Gewerbebetriebe und als Zusatzbelastung das geplante Sonstige Sondergebiet „SO_{Laden}“ mit untersucht worden.

Die relevante schutzbedürftige Bebauung befindet sich nördlich und östlich der geplanten GE-Flächen auf gemischten Bauflächen entlang der Preysingstraße.

Zum Schutz dieser Wohnbebauung wurden den geplanten gewerblichen Nutzflächen sog. Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Untersuchungen zum bestehenden Gewerbe haben ergeben, dass es aufgrund seiner Entfernung oder Geräuschentwicklung im Wesentlichen keine relevanten Geräuschbeiträge an der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets „An der Gabeswiesen“ liefert. Der

Gewerbebestand unterliegt überwiegend stärkeren Einschränkungen durch näherliegende schutzbedürftige Nutzungen oder ist durch Auflagen in Genehmigungsbescheiden begrenzt.

In Zweifelsfällen wurden schalltechnische Ausbreitungsrechnungen zu den Gewerbebetrieben durchgeführt. Sie basierten auf Betriebsangaben von Gewerbetreibenden sowie eine bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung.

Unter Berücksichtigung detailliert durchgeführter Prognoseberechnungen zur geplanten E-Ladestation auf der Fläche SO_{Laden}, deren Geräuschentwicklung insbesondere zur Nachtzeit schalltechnisch bedeutend ist, ist es jedenfalls ausreichend, wenn die hinzukommenden Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft zur Tagzeit einen um 3 dB reduzierten Immissionsrichtwert von 57 dB(A) und zur Nachtzeit bzw. in der lautesten vollen Nachtstunde einen um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwert von 39 dB(A) einhalten. Darauf ist die durchgeführte Geräuschkontingentierung ausgelegt.

Die letztlich festgesetzten Geräuschkontingente lassen gemeinhin Gewerbebetriebe zu, ohne in ihrem Emissionsverhalten stark eingeschränkt zu werden. Sie sind aber insgesamt und auch nicht auf einer Teilfläche so hoch bemessen, dass sie im Sinne der Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zur Geräuschkontingentierung die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebs ermöglichen. Stattdessen verweist die Gemeinde auf ihre gebietsübergreifende Bauleitplanung, wonach südlich der Autobahn A 93 Gewerbegebietsflächen ohne Geräuschkontingentierung, folglich ohne Beschränkung der Gewerbeflächen in Ihrem Emissionsverhalten existieren. Dies sind die Bebauungsplangebiete Nr. 39 „Ehemaliges Thyssengelände“, Nr. 77 „Hochstatt“ und Nr. 84 „Hochstatt II“, jeweils beiderseits der Freisinger Straße (Kr PAF11).

In Bezug auf das Plangebiet „An der Gabeswiesen“ sind im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten anzustreben.

Ein Gewerbebetrieb muss im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet künftig bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Andererseits ist im Fall einer auf den GE-Flächen geplanten oder umgeplanten Wohnnutzung sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen.

Im Fall von Betriebswohnungen in der Nähe der E-Ladeinfrastruktur ist verbindlich vorgegeben, dass bereichsweise offenbare Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen zu den Ladestellplätzen abgewandt angeordnet werden müssen. Zunächst ist eine Orientierung strikt nach Norden oder Nordwesten erforderlich (bis Abstandslinie 1, s. Planzeichnung) und sodann eine Ausrichtung zumindest nicht nach Süden oder Südosten (bis Abstandslinie 2, s. Planzeichnung).

Eine freizügigere Anordnung kann möglich sein, wenn eine ausreichend geräusch-abschirmende Bebauung, wie z.B. ein Baukörper oder eine Wand, errichtet wird. Über eine schalltechnische Bewertung eines konkreten Baugesuchs kann ggf. nachgewiesen werden, dass Wohnen im Gewerbegebiet schalltechnisch verträglich ist.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesautobahn A93 sollen Fenster zum Be- und Entlüften von tagsüber und/oder nachts schutzbedürftigen Räumen lärmgeschützt insbesondere an nördlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten untergebracht werden. Lediglich im Fall von tagsüber nicht nur vorübergehend genutzten Wohnräumen im Erd- und im 1. Obergeschoss ist bereichsweise auch eine freiere Fensteranordnung möglich, ohne den Immissionsgrenzwert zu überschreiten.

Anstelle Lüftungsfenster lärmabgewandt anzuordnen, lassen sie sich auch durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben etc. ausreichend schützen. Falls entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltungen oder Vorbauten nicht in jedem Fall umsetzbar sind, müssen technische Hilfsmittel (schallgedämmtes, mechanisches Lüftungssystem, Einzellüfter) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.

Durch die Nutzung des Freibads an einem stark frequentierten Sommertag ist am westlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets mit Beurteilungspegeln von knapp 60 dB(A) zu rechnen. Damit liegen die Geräuschpegel unter dem Immissionsrichtwert von 65 dB(A), der gemäß der

maßgeblichen Beurteilungsvorschrift (18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung) sowohl außerhalb als auch innerhalb der maßgeblichen Ruhezeiten (sonn- und feiertags: 13:00 bis 15:00 Uhr, sonn-, feier- und werktags: 20:00 bis 22:00 Uhr) einzuhalten ist. Dahingehend sind folglich keine Bedenken gegen die Realisierung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet vorzubringen.

Die schalltechnische Dimensionierung von schutzbedürftigen Räumen (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 genügen. Hierbei ist die Gesamtlärsituation aus Gewerbe-, Straßen- und Freizeitlärm zu beachten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

8.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (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 dazu erforderlichen Maßnahmen.

8.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

8.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf. Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)

- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

8.3.1 vorhandene Gehölzbestände

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen. Eine gut strukturierte Hecke und teilweise alter Baumbestand verlaufen entlang der Grundstücksgrenze innerhalb des Wohn- und Gartengrundstückes in Flur Nr. 1504/4. Im Süden grenzt die nordexponierte Steilböschung der Autobahn mit jungem bis mittelaltem Baumbestand (= Baumhecke) an. Im Westen liegt das Gelände des Freibades mit altem Baumbestand und einer gemischten Baumhecke aus jungen, mittelalten sowie auch alten Laubbäumen entlang der Zäunung., die sich außerhalb des Plangebiets befindet. Die genannten Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan enthalten. Sie werden von der Planung nicht tangiert und bleiben erhalten.

8.3.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebiets

Die am westlichen Rand der Teilgebiete Gewerbe und Sondergebiet verlaufenden privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einer begleitenden Baureihe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen sind diese Flächen als extensive Feuchtwiese zu erhalten und zu pflegen.

Im südlichen Grundstücksbereich erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung weiterer Bäume und Strauchhecken, um zum einen die Ein- und Durchgrünung des Teilgebietes sicherzustellen und zum anderen eine Abgrenzung zum angrenzenden Teilgebiet klar zu definieren. Diese Abgrenzung durch Strauchhecken findet zwischen der mittleren Teilfläche nach Norden hin ihre Fortsetzung.

Zur weiteren Ein- und Durchgrünung wurden neben dem Einfahrtsbereich zur Teilfläche Gewerbe weitere Einzelbäume festgesetzt.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen nach der je 750 m² Gewerbegebietsfläche 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 wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

8.3.3 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass auf der privaten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 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 Hitzerückstrahlung 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 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 innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird die Artenauswahl erweitert, um den Bauherren zusätzliche Gestaltungsspielräume einzuräumen (Festsetzung von Laubbäumen 1., 2. oder 3. Wuchsordnung, einschließlich Obstbäume, max. 50% Ziersträucher).

Eine detaillierte Planung der Ein- und Durchgrünung hat in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erfolgen, auf dessen Notwendigkeit in den textlichen Hinweisen explizit hingewiesen wird.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Festsetzungen eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

8.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichts.

8.6 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", Büro ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Juli 2024).

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

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrut-zeit (März bis September) durchgeführt werden.

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

9. 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.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gewerbegebiet	2.883 m ²
Sonstiges Sondergebiet	1.793 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>258 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.934 m ²