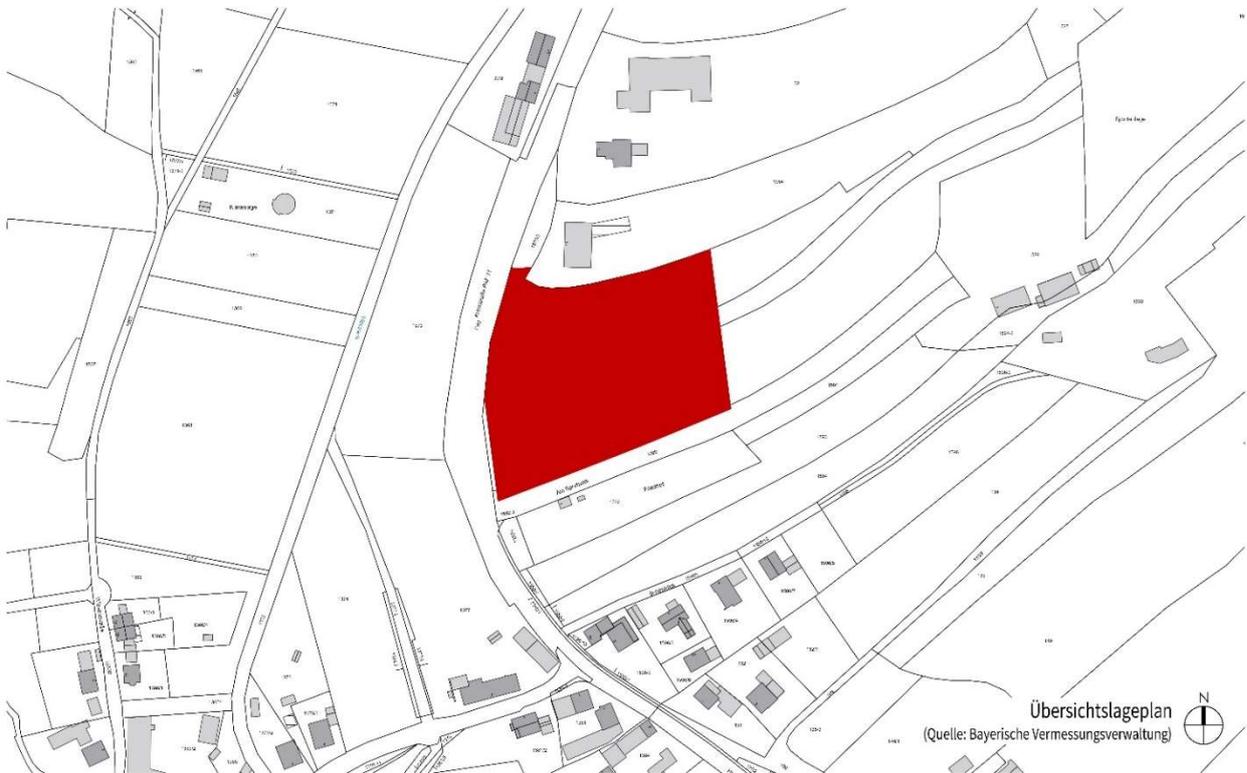




Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 165 „Sandbergäcker“

Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 25.06.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom __.__.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juni 2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 25.06.2024

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



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..... | 12 |
| 3.4 | Planungsalternativen..... | 12 |
| 3.5 | Hochwassergefahren | 13 |
| 3.6 | Benachbarte Bebauungspläne..... | 14 |
| 4. | GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG | 14 |
| 5. | ERSCHLIESSUNGSKONZEPT | 16 |
| 5.1 | Verkehrskonzept | 16 |
| 5.1.1 | Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV | 16 |
| 5.1.2 | Motorisierter Individualverkehr | 16 |
| 5.1.3 | Geh- und Radwege..... | 16 |
| 5.1.4 | 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..... | 18 |
| 6.4 | Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie..... | 20 |
| 6.5 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 20 |
| 6.6 | Anbauverbotszone..... | 21 |
| 6.7 | Werbeanlagen/Hinweisschilder | 21 |
| 7. | GRÜNORDNUNGSKONZEPT | 21 |
| 7.1 | Grundlagen | 21 |

| | | |
|-------|--|----|
| 7.2 | Bestandsaufnahme und -bewertung | 21 |
| 7.3 | Planerische Maßnahmen zur Grünordnung..... | 22 |
| 7.3.1 | Grundlagen und Entwicklungsziele | 22 |
| 7.3.2 | vorhandene Gehölzbestände | 22 |
| 7.3.3 | Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes..... | 22 |
| 7.3.4 | Artenauswahl | 23 |
| 7.4 | Umweltbericht | 24 |
| 7.5 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 24 |
| 7.6 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP | 24 |
| 8. | DENKMALSCHUTZ - Denkmäler..... | 25 |
| 9. | PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN | 25 |

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens § 30 Abs. 1 BauGB für einen Betrieb der Schweiß- und Bohrtechnik auf den Flurnummern 1580/2 (TF), 1586 (TF), 1587 (TF) und 1588 (TF) der Gemarkung Geroldshausen, Gemeinde Wolnzach. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.100 m². Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

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. 1580/2, 1586, 1587, 1588 (jeweils Teilfläche) der Gemeinde Geroldshausen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 1584 der Gemeinde Geroldshausen
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 1589 der Gemarkung Geroldshausen
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1590 der Gemeinde Geroldshausen
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1580 der Gemeinde Geroldshausen

Das Plangebiet liegt im Süden des Marktgebiets.

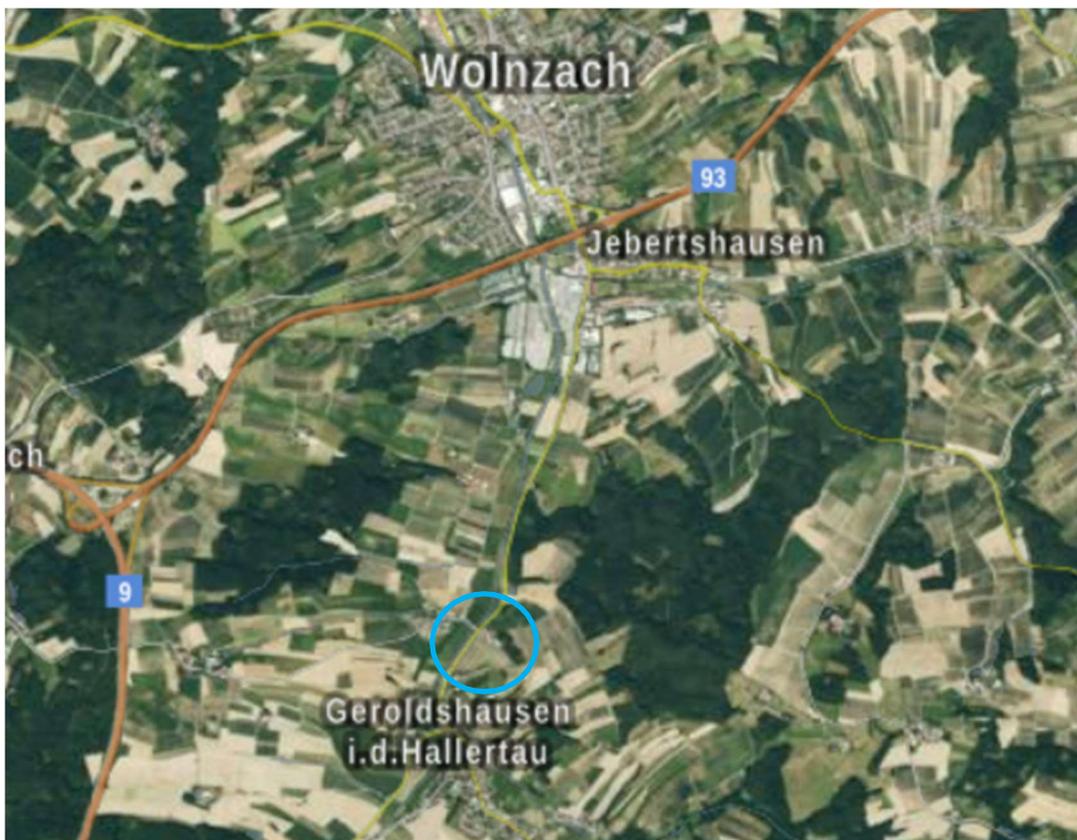


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Das Gelände steigt nach Osten hin stark an. Entlang der nördlichen Grenze zu dem Grundstück mit Fl.-Nr. 1584 begleitet ein Gehölzsaum die Grundstücksgrenze. Kurz außerhalb des nord-östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop mit der Biotop-Nummer amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer: 7435-1091-003 Gehölze nordöstlich von Geroldshausen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb. Im Süden grenzt die Zufahrt zum Sportpark Geroldshausen und anschließend der Friedhof Geroldshausen an. Die Kreisstraße PAF 11 verläuft westlich des Plangebiets.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße PAF11 in das örtliche Straßennetz eingebunden. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zum nördlich gelegenen Markt Wolnzach und zur Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 13 km Entfernung im Westen. Richtung Osten ist die Gemeinde Au i.d. Hallertau angebunden. Ebenso wird über die südliche Ortsausfahrt die Gemeinde Schweitenkirchen erreicht. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Überregional ist das Plangebiet über die A9, Anschlussstelle Geisenhausen und die A93, Anschlussstelle Wolnzach angeschlossen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

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, darunter auch Geroldshausen, zur Marktgemeinde. Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.01.2020) dem allgemeinen 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,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2.2.5 (G))*

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 6)

„Vision Bayern 2025

[...] - Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften -

Wir wollen die 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 und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.“

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 und seine Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt 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 wird.

3.2 Regionalplan

Geroldshausen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

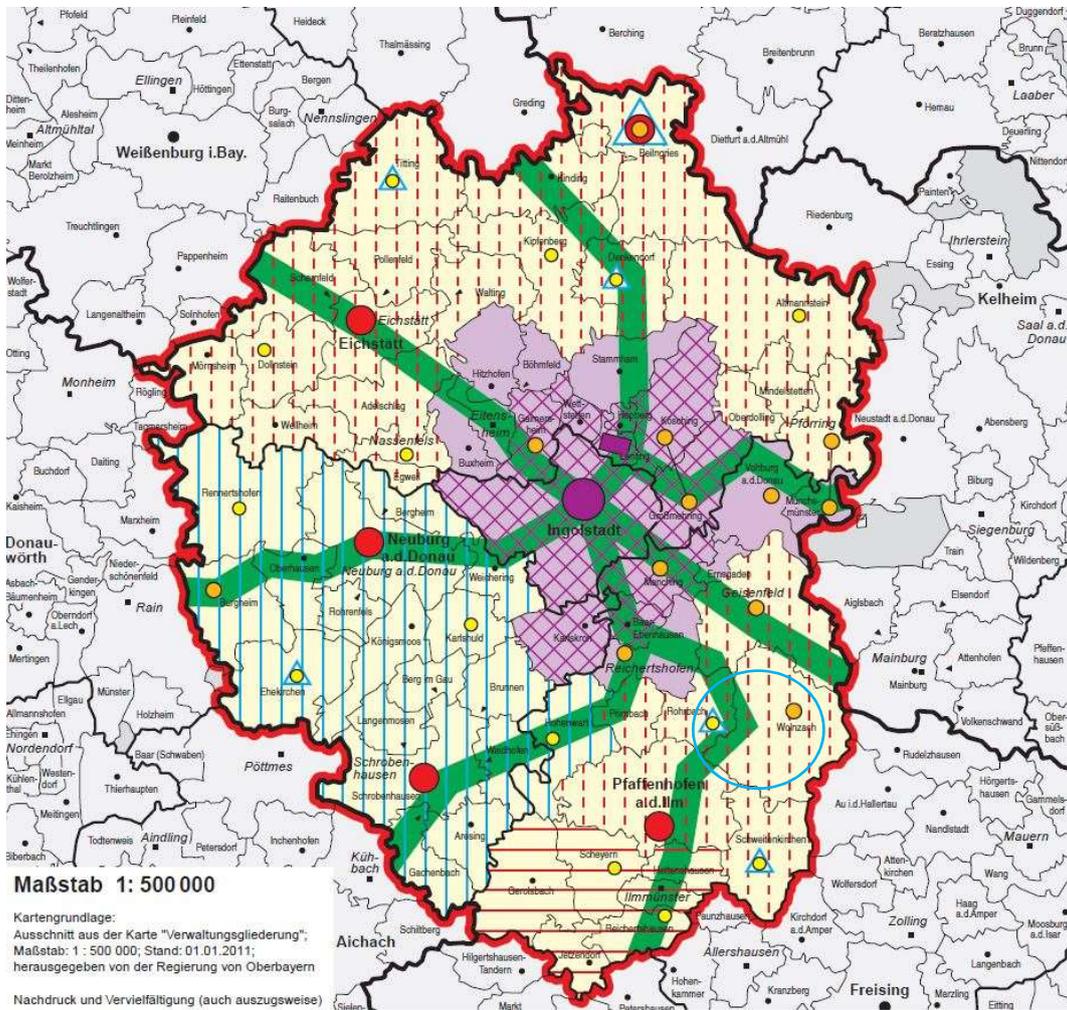


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

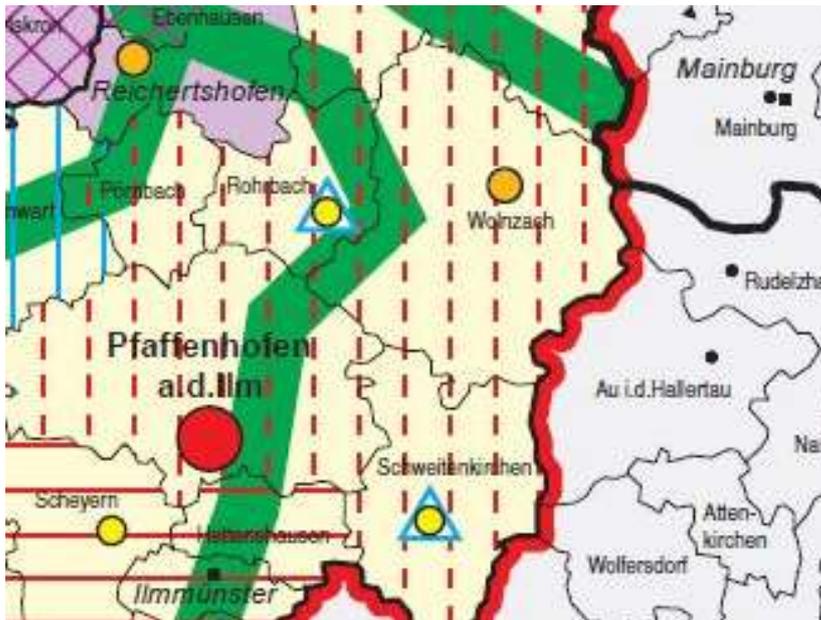


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird dem ca. 3 km nördlich von Geroldshausen gelegenen Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung von Geroldshausen zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 13 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse 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.

Geroldshausen ist über die Ausfahrt Wolnzach 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 15 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 15 min mit PKW erreichbar ist.

Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die

Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen
(vgl. Regionalplan AIII (Z)).

Für das Gemeindegebiet von Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 1 G):

- „Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.
- -Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist so weit wie möglich zu verbessern.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

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 private Grünfläche dargestellt.

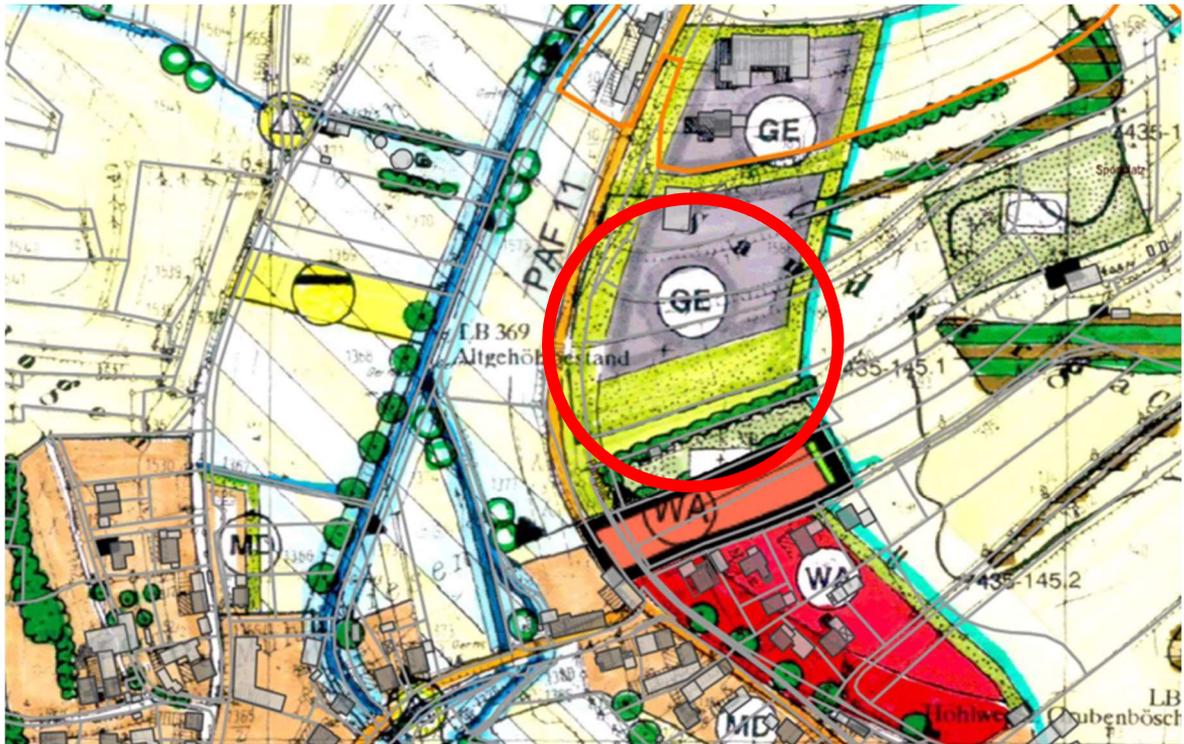


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 5. Änderung Fassung vom 19.02.2013

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 Planungsalternativen

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Gewerbegebiet nach §8 BauNVO) zu untersuchen.

Die vorliegende Planung entspricht den Wünschen des Bauherren im Gemeindebereich Geroldshausen den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (Gute Anbindung zum Markt Wolnzach und Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie Unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen und erforderlichen Voraussetzungen

derzeit nicht zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.

3.5 Hochwassergefahren

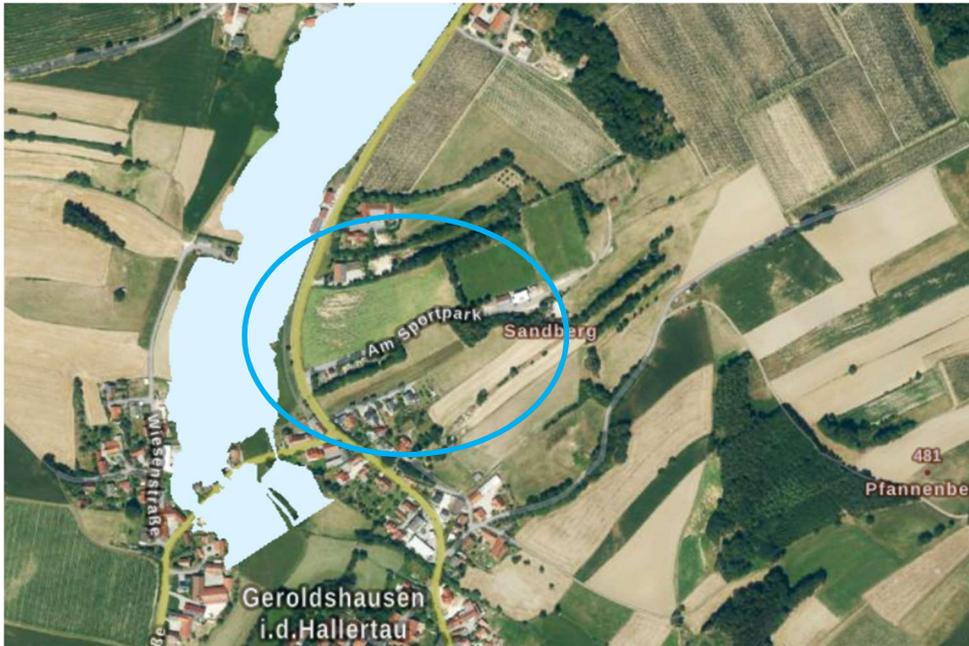
Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}. Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Westen verlaufende Wolnzach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ (Stand 2020)



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2020)

Somit ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen und zum Schutz von abfließendem Wasser 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. Die angrenzenden Bebauungspläne sind im Norden BBP Nr. 109 „Haushausen – Gewerbegebiet an der PAF 11“ und im Osten BBP Nr. 092 „Am Sportplatz in Geroldshausen (Änderung 1)“.

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 gut angebundenen Fläche zum Lückenschluss an eine bereits bestehende Gewerbestruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Zudem wird ein Maß an verdichtetem Bauen angestrebt das sich dabei in das städtebauliche wie landschaftliche Umfeld einfügen lässt.

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, wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Geroldshausen Tankstelle“ bzw. „Geroldshausen Kirche“.

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 Kreisstraße PAF11, die westlich entlang des Plangebiets verläuft.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze 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 Kreisstraße PAF11 erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück selbst versickert werden. Ein Entwässerungskonzept zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Bauantragstellung zu erstellen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138, in der jeweils aktuellen Version, zu berücksichtigen.

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, so ist zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden kann.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) zu finden.

5.3 Technische Infrastruktur

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

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 zur Abholung straßennah an der Kreisstraße PAF11 bereitzustellen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE 1 und GE 2 nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Dem Gewerbebetreibenden soll im Teilgebiet GE 1 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. Ebenso eine an Gewerbebetriebe angegliederte Unterbringungsmöglichkeit für betriebsangehörige Personen, die weder Wohnnutzung, noch eine wohnähnliche Nutzung darstellt. Aus diesem Grund ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen 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.

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 unter – oder überschritten wird. 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.

Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 80 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. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

6.3 Bauliche Gestaltung

Im Hinblick auf die Ortsrandlage sind Flachdächer bis 6° Dachneigung und Satteldächer bis 30° Dachneigung zulässig. Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Die zulässige Dachdeckung wird auf Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot und hellgrau 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. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Flachdächer sowie die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten ausschließlich in einer begrünten Dachdeckung zugelassen. 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 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.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind sowohl Glasfassaden allgemein zulässig als auch dunkle Fassadenmaterialien zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m vertikal zu gliedern. Ab einer Gebäudelänge von 50 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.

Nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) und nur bei Flachdächern sind in den Teilgebieten GE1 und GE 2 Dachaufbauten zulässig. Diese Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind aufgrund der starken Hanglage des Plangebiets bis maximal 5,0 vom natürlichen Gelände zulässig um entsprechend der Nutzung erforderliche Geländeänderungen zu ermöglichen.

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 5,0 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 1,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 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 festgesetzt, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Begrünte Dächer sind allgemein von der Mindestbelegung ausgenommen. 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.

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 Anbauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Kreisstraße PAF11 an.

Es gelten die Regelungen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG.

6.7 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Im Plangebiet darf die Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschritten werden. 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 1 bis zu einer Höhe von 10 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.

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 die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

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.

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

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 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)

7.3.2 vorhandene Gehölzbestände

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen. Eine gemischte Baumhecke verläuft entlang der Grundstücksgrenze im Norden. Die genannten Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan enthalten. Sie werden von der Planung nicht tangiert und bleiben erhalten. Sie werden von der Planung nicht tangiert und bleiben erhalten.

7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Die am westlichen Rand des Gebiets parallel zur Straße verlaufende private Flächen zur Eingrünung des Baugebiets ist mit begleitender Baumreihe und Strauchhecken zu bepflanzen und als extensives Wiesenflächen zu erhalten.

Die privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der privaten Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung im Anschluss an die private Fläche zur Eingrünung am westlichen Gebietsrand ist die Errichtung von Regenrückhaltebecken, Gräben und Mulden zur Versickerung, bzw. Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig. Die verbleibenden Grünflächen sind mit möglichst nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenflächen/Blühfläche anzulegen und zu pflegen zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.

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 dem Bauherr 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.

7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass auf der privaten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf der privaten Fläche zur Eingrünung des Plangebiets ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

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.

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.

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.

7.4 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht.

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 (Roth), vom Juni 2024).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):

Vermeidungsmaßnahme V1:

Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche der Flurstücke 1586, 1587 und 1588 sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Fläche innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten im betreffenden Ackerbereich durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte

zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind Objektbeleuchtungen zu vermeiden oder auf das Nötigste zu beschränken. Wenn Beleuchtungen erforderlich sind (auch z.B. Straßenlampen), müssen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Da keine Gehölzrodungen geplant sind, entfällt die Vermeidungsmaßnahme V2 und die Ausgleichsmaßnahme A1 gem. Pkt. 3.1 der saP.

8. DENKMALSCHUTZ - Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler.

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

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Gewerbegebiet (Nettobauland) | 9.640 m ² |
| Flächen für Wasserwirtschaft | 680 m ² |
| Grünflächen | 2.615 m ² |
| <u>Verkehrsfläche</u> | <u>165 m²</u> |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 13.100 m ² |