

## Markt Wolnzach



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 2. Änderung und Erweiterung Für die Teilflächen Flst.-Nrn. 347/5, 959, 959/2 und 959/3 zwischen Ingolstädter Straße und Schlagenhauermühle

### Begründung

Auftraggeber	Markt Wolnzach Marktplatz 1 85283 Wolnzach
Planfertiger:	Bebauung:  kunze seeholzer architekten gmbh  Fleischerstraße 16 - 80337 München Fon: 089 22844810 info@kunze-seeholzer.de  München, 11.04.2024
	Grünordnung:  <b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de  Starnberg, 11.04.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebiets</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Geplante bauliche Nutzung	6
4.3	Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	6
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise</b>	<b>6</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen	6
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.3	Immisionsschutz	8
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Markt Wolnzach benötigt zusätzliche Gewerbeflächen um sowohl ortsansässige, als auch in der Region bereits verankerte Handwerks- und Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Aussiedlungsflächen bieten zu können. Für die Bereitstellung dieser Flächen soll das bereits bestehende Gewerbegebiet Schlagenhauermühle I erweitert werden. Die Erweiterung des Gebiets soll auf der südöstlich der Schlagenhauermühle, angrenzend an die Ingolstädter Straße liegenden Fläche erfolgen. Das hierfür benötigte Gelände liegt auf Teilflächen der Fl.Nrn. 959, 959/2 und 959/3, jeweils Gemarkung Wolnzach, sowie den Fl.Nrn. 346/1, 347/6 und 347/5, jeweils Gemarkung Gosseltshausen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nach vorliegender Beschlussfassung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Anpassung des Gewerbegebiets Schlagenhauermühle sowie die Einbeziehung der Südöstliche an den ursprünglichen Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Markt Wolnzach liegt im Hallertauer Hopfenzentrum des oberbayerischen Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm, mit Anbindung an die Metropolregionen München – Ingolstadt – Regensburg. Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Wolnzach in Richtung Starzhausen und Königsfeld. Es liegt auf ca. 406 – 408 m ü. NN am neuen Kreisverkehr, Ecke Schlagenhauermühle und Ingolstädter Straße. Das Planungsgebiet liegt auf Teilflächen der Fl.Nrn. 959, 959/2 und 959/3, jeweils Gemarkung Wolnzach, sowie den Fl.Nrn. 346/1, 347/6 und 347/5, jeweils Gemarkung Gosseltshausen und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.



## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Derzeit befindet sich auf dem Planungsgebiet ein landwirtschaftlich genutztes Grünland. Am südöstlichen Rand, vor den angrenzenden Gewerbeflächen an der Ingolstädter Straße, befindet sich ein Feldgehölz. Im Nordosten grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an, welche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Das Gelände steigt von Südost nach Nordwest an.

Auf dem gesamten Planungsperimeter befinden sich keine Gebäude oder sonstige versiegelte Flächen.

## 2.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die Ingolstädter Straße / St 2049 gut zu erreichen und über den neu errichteten Kreisverkehr über die Schlagenhausermühle bereits erschlossen. Entlang der St 2049 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m, die nach Rücksprache mit dem StBA Ingolstadt als zuständiger Straßenbaulastträger auf minimal 10 m reduziert werden darf. Diese Anbauverbotszone ist in der Planung dargestellt.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Der Markt Wolnzach liegt im Planungsverband der Region Ingolstadt (Region 10), mit folgendem Leitbild:

*„Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass*

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;*
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und*
- das Kulturerbe bewahrt wird.*
  
- Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.“ (A I G)*

*„Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.“ (A III 1 G)*

Wolnzach wurde hierbei als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung bestimmt. (A III 4 G)

Die Unterzentren sollen *„insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.“ (A III 5 G)*

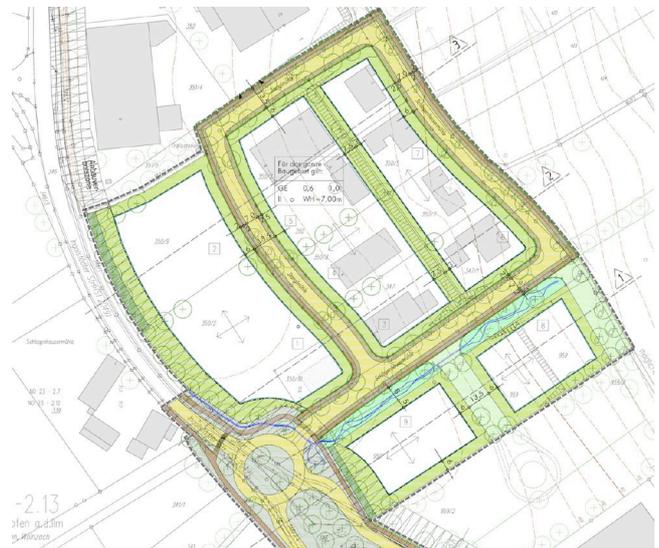
### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist der Planungsperimeter als Gewerbegebiet ausgewiesen.



### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Ein Teilbereich des Planungsgebiets befindet sich im Umgriff des bestehenden und rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 72 Schlaghausermühle I vom 16.12.1999 mit 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014. Dies betrifft die Fl.Nrn. 959 und 959/3, jeweils Gemarkung Wolnzach, sowie den Fl.Nrn. 346/1, 347/6 und 347/5, jeweils Gemarkung Gosseltshausen. Dieses Teilgebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.



Für die Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Flächen wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 72 erweitert und entsprechende der derzeitigen Anforderungen geändert.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliches Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 72 Schlaghausermühle I ist die Ansiedlung von Gewerbe als Erweiterung und Verbesserung der emissionschutzrechtlichen Situation örtlicher bzw. bereits im Ort verankerter Handwerks- und Gewerbebetriebe. Das Maß der baulichen Dichte für das geplante Auslieferungsdepot der Augustiner-Brauerei im Planungsgebiet ist definiert durch den in der Größe maßlich bestimmten Bauraum, in Verbindung mit der festgesetzten, maximalen Wandhöhe von 10 m. Das querliegende, nahezu parallel zur Ingolstädter Straße situierte Gebäude bildet nach dem Kreisverkehr an der Ortseinfahrt sowohl einen maßstäblichen Auftakt der zukünftig dahinterliegenden Gewerbeeinheiten, als auch aus Sicht des neuen Gewerbegebiets einen adäquaten, räumlichen Abschluss zur Ingolstädter Straße hin. Für den Baukörper wurden ein flach geneigtes Satteldach festgelegt, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebiets Schlaghausermühle I sicher zu stellen.

Im Südosten, angrenzend an den Planungsperimeter und der zukünftig geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Schlaghausermühle I, wird im Bereich des bestehenden Feldgehölzes ein Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Hinsichtlich der Grünordnung werden umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets entlang der öffentlichen Straßen festgesetzt. Dabei werden Blühwiesen und die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen, um eine Eingrünung und Einbindung des Gebiets in die Umgebung zu gewährleisten.

#### **4.2 Geplante bauliche Nutzung**

Im festgesetzten Gewerbegebiet wird für das geplante Depot / Lager der Augustiner Brauerei ein ca. 2.132 m<sup>2</sup> großer Bauraum festgesetzt. Die Größe des Baukörpers wird über diesen sowie die maximal zulässige Wandhöhe von 10 m fixiert. Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Ingolstädter Straße wird die städtebaulich gewünschte Positionierung gewährleistet.

Die erforderlichen Abstandstandflächen nach Art. 6 BayBO werden allseitig eingehalten.

#### **4.3 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist über die Ingolstädter Straße / St 2049 gut zu erreichen und über den neu errichteten Kreisverkehr und die ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße (Schlagenhausermühle) bereits erschlossen.

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung Ilmtalgruppe angeschlossen, welche bereits in der Schlagenhausermühle verlaufen.

Für die Entwässerung gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans mit seiner 1. Änderung von 2014. Das Gewerbegebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Abfluss von den Grundstücken wird auf einen Abfluss von max. 89 l/s je ha Grundstücksfläche begrenzt. Gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind auf dem Grundstück zu errichten.

Die geforderte Löschwassermenge (1.600 l/min) wird über die umliegenden, vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m erfüllt.

Der Stromanschluss der Bayernwerk AG liegt ebenfalls bereits in der Schlagenhausermühle.

Das extensiv begrünte Flachdach ermöglicht gut die Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage.

### **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

#### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

##### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet gemäß §8 der BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Depots / Lager nebst den hierfür erforderlichen Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonal-Wohnungen sowie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten, welche demnach im Planungsgebiet nicht zugelassen sind. Diese Nutzungen würden den Planungszielen des Marktes, Flächen für einheimische und regional ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe zu entwickeln, zuwiderlaufen. Die Wohnnutzung wird ausgeschlossen, weil hier mindestens mittel- bis langfristig eine Einschränkung der Gewerbebetriebe durch Immissionsanforderungen der Wohnnutzung zu befürchten wäre.

### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Wandhöhe beträgt 10 m. Sie bemisst sich vom Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante des natürlichen Geländeverlaufs am Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss der Aussenwand (Attika). Die geplanten 2 Vollgeschosse für die Verwaltung sowie die Lagerhalle sind hiermit möglich.

### Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

Der Baukörper ist entsprechend der Baulinie längs, nahezu parallel zur Ingolstädter Straße zu errichten. Als Dachform ist ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen dürfen max. 1,5 m Höhe und 20 m<sup>2</sup> Grundfläche haben. Sie müssen mindestens um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden. Das Dach ist mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv zu begrünen.

Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich auf dem Dach sowie an Fassaden zulässig. Bei der Fassadenmontage sind Module jeweils in die Fassade zu integrieren, bei der Dachmontage ist ein Abstand von mind. der doppelten Höhe von der Aussenkante des Dachs einzuhalten.

Für die Fassaden sind ausschließlich Holz (unbehandelt, naturbelassen oder lasiert in Grau- oder Brauntönen), Glas sowie PV-Module zulässig.

Die Baugrundstücke dürfen mit einem Zaun mit max. 2,0 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bereich der Randeingrünung sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zugängen unzulässig. In dieser Fläche sind auch Einfriedungen als Zäune zulässig. Diese müssen jedoch von den Abgrenzungen um mind. 2 m zurück versetzt errichtet werden, damit das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets nicht durch Zaunanlagen dominiert wird. Die Fläche der „Randeingrünung“ ist als arten- und blütenreiche Wiese anzusäen, die max. dreischürig gemäht werden darf. Der erste Schnitt darf erst ab dem 1.6. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Je 60 m<sup>2</sup> (entsprechend 10 lfm) Fläche sind mind. ein Baum sowie drei Sträucher zu pflanzen, die auch gruppiert werden können.

Weitere Bepflanzungsfestsetzungen betreffen die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Hier sind je 10 lfm entlang der Straße ein Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 4 Stellplätze sowie je 500 m<sup>2</sup> nicht durch Hauptgebäude überbauter Grundstücksfläche außerhalb der zu begrünenden Flächen jeweils ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können dabei zwischen Stellplätzen und Grundstücksfläche entgegen gerechnet werden, sind aber additiv zu den Bäumen der Randeingrünung vorzusehen.

Alle Gehölzpflanzungen sind als heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Für Baumpflanzungen gilt mind. 2. Wuchsordnung, StU 18-20 cm, für Sträucher eine Höhe von 100-150 cm und 5 Triebe. Die Gehölze sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachgepflanzt werden. Nachdem die Grundstücke im Bestand der Gemeinde gehören, wird für die Wasserabflussmulde eine Abweichung von den üblichen Grenzabständen zugelassen. Ziel ist dabei, eine Durchgrünung zu erzielen, die optisch keine Trennung zwischen der Begrünung des Privatgrundstücks und der begrüneten öffentlichen Fläche für Wasserabfluss ermöglicht. Die mögliche Reduzierung der Abstände ist den künftigen Eigentümern bekannt, so dass hier keine späteren Einwände möglich sind.

Für eine weitere Begrünung ist die Längsfassade entlang der Ingolstädter Straße mit Hopfen zu begrünen und die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

### 5.3 Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung eines intensiven Betriebs des Auslieferungsdepots im Sinne einer Maximalabschätzung (Warenumschlag mit 20 Lkw täglich im Zeitraum 06.00 bis 22.00 Uhr) können die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Bebauung bzw. Baugrenzen sicher eingehalten werden.

Für den geplanten Betrieb des Auslieferungsdepots sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten:

- Während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) ist der Betrieb unter Beachtung des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4 uneingeschränkt möglich.
- Während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten.
- Für die Außenfassade und das Dach der Lagerhalle ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von mindestens 25 dB einzuhalten.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) vom 23.11.2021, durchgeführt vom Ingenieurbüro Greiner, liegt der Begründung als Anlage bei.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung und Verwirklichung des bauvorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 als 2. Änderung und Erweiterung ermöglicht eine neue, größere Gewerbefläche sowie die Sicherung des Standortes der Augustiner-Brauerei im Markt Wolnzach.

Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf den Markt Wolnzach und die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Dabei ergeben sich geringe Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Der erforderliche Ausgleich von 1.890 m<sup>2</sup> wird durch eine bereits hergestellte Ausgleichsfläche der Gemeinde Wolnzach in der Gemarkung Geroldshausen in der Hallertau, Flst. Nr. 123/0 nachgewiesen.

## 7. Literaturverzeichnis

Bauplanungs- u. Ing. Büro Breitner (2021): Erläuterungsbericht Voruntersuchung Entwässerung Fl. Nr. 959 und 959/2

Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 221141 / 2 vom 23.11.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 72 des Marktes Wolnzach „Schlagenhauser Mühle I“ (1999)

Region Ingolstadt 2001: Regionalplan Region 10 gemäß Stand der rechtskräftigen Fortschreibungen bis 2015.