

Markt Wolnzach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 3. Änderung und Erweiterung Für die Teilflächen Flst.-Nrn. 347/4, 959 und 959/2. 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, 25.07.2023
	Grünordnung: Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de Starnberg, 25.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Änderung	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2.2	Nutzungen, Gebäudebestand und angrenzende Flächen	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2	Geplante bauliche Nutzung	6
4.3	Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	6
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	7
5.1	Bauliche Festsetzungen	7
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.3	Immisionsschutz	8
6.	Wesentliche Auswirkungen	9
7.	Literaturverzeichnis	9

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Markt Wolnzach möchte im (Süd-)Osten innerhalb des Bebauungsplangebiets Schlagenhauermühle I eine zusätzliche Gewerbefläche für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb ermöglichen. Zu diesem Zweck erfolgt dies 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB

Die hierfür vorgesehene Fläche liegt auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 959 (Nordostteil) und mit einem ca. 1,6 bis 3,2 m schmalen Streifen am Nordwestrand der Fl.Nr. 959/2, jeweils Gemarkung Wolnzach. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist allerdings baurechtlich über den Bebauungsplan als Gewerbe- und Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nach vorliegender Beschlussfassung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Anpassung des Gewerbegebiets Schlagenhauermühle geschaffen werden. Aufgrund der Lage innerhalb des bereits beplanten Gebiets ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wird im Bebauungsplan in den Schritten Vermeidung und Verminderung von Eingriffen berücksichtigt. Nachdem der durch die Bebauung entstehende naturschutzfachliche Eingriff planerisch bereits zulässig ist, wird eine Ermittlung der Eingriffsschwere und ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

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. 407 – 414 m ü. NN, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauermühle I“, oberhalb des neuen Kreisverkehrs, Ecke Schlagenhauermühle und Ingolstädter Straße. Das Planungsgebiet liegt auf Teilflächen der Fl.Nrn. 959 und 959/2, jeweils Gemarkung Wolnzach, sowie der Fl.Nrn. 347/4, Gemarkung Gosseltshausen und hat eine Größe von ca. 0,44 ha.



2.2 Nutzungen, Gebäudebestand und angrenzende Flächen

Derzeit befindet sich auf dem Planungsgebiet ein landwirtschaftlich genutztes Grünland. Nördlich, östlich und südlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an, welche im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen sind und derzeit im Planungsstatus befinden.

Im Westen schließt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhausermühle I“, südlich dessen in Planung befindliche 2. Erweiterung (vorhabenbezogener Bebauungsplan für das neue Depot / Lager der Augustiner-Brauerei), an. Nördlich und im Südosten grenzt das ebenfalls in Planung befindliche Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 159 Schlagenhausermühle V an.

Das Gelände steigt von Südost nach Nordwest.

Auf dem gesamten Planungssperimeter 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.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP vom 1. September 2013) wie z.B. insbesondere die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Ebenso werden die Ziele des LEP, wie z.B. die Schaffung oder Erhaltung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP 1.1.1)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.“

(LEP 1.1.3)

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 IV 4 Z)

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

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

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



3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Großteil des Planungsgebiets befindet sich im Umgriff des bestehenden und rechtsgültigen Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 72 Schlagenhausermühle I vom 16.12.1999 mit 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014. Dies betrifft die Fl.Nrn. 959 und 959/2, jeweils Gemarkung Wolnzach, sowie die Fl.Nrn. 347/4, 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 Schlagenhausemühle I ist die Ansiedlung von Gewerbe als Erweiterung und Verbesserung der emissionsschutzrechtlichen Situation örtlicher bzw. bereits im Ort verankerter Handwerks- und Gewerbebetriebe. Das Maß der baulichen Dichte im Planungsgebiet für die Erweiterung des Gewerbegebiets orientiert sich an den angrenzenden Flächen und ist definiert durch die festgesetzte GR (2.250), in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Geschosse (II) und der maximalen Wandhöhe (10 m), bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte im entsprechenden Bauraum. Das neue Gewerbegebiet bildet somit eine städtebaulich adäquate Ergänzung des bestehenden Gewerbes. Für die Baukörper wurden begrünte, leicht geneigte Satteldächer festgesetzt, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebiets Schlagenhausemühle sicher zu stellen.

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 werden für den geplanten Gewerbebetrieb von PlusEnergie zwei Bauräume mit ca. 1.594 m² und 915 m² festgesetzt. Die Größe der beiden Baukörper wird über diese, sowie der festgesetzten GR von 2.250 und die maximal zulässige Wandhöhe von 10 m fixiert. Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Schlagenhausemühle 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 (Schlagenhausemühle) bereits erschlossen.

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

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

Das flach geneigte Satteldach ermöglicht eine gute Ausnutzung 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 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 Vergnügungsstätten, 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 erforderliche lichte Höhe der Lagerhallen sind hiermit möglich.

Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

Die Baukörper werden entsprechend der Baulinien giebelseitig an der Schlagenhausermühle errichtet. Als Dachform sind leicht geneigte, symmetrische Satteldächer zulässig. Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen dürfen max. 1,5 m Höhe und 20 m² Grundfläche haben. Sie müssen mindestens um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden. Die Dächer sind 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.

Das Baugrundstück darf mit einem Zaun mit max. 1,6 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 Außengrenzen so weit zurück versetzt errichtet werden, dass lediglich ein max. 1 m breiter Streifen der Randeingrünung innerhalb des Zauns zu liegen kommt.

Damit wird das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets nicht durch Zaunanlagen dominiert, sondern entlang der Verkehrsflächen durch einen nicht eingefriedeten Grünstreifen.

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 m² (am Südostrand entsprechend je 20 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 m² 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.

Artenschutzrechtlich sind durch die Bebauungsplanänderung und auch durch die Umsetzung der Planung im Zuge der Bebauung keine Verbotstatbestände zu befürchten. Aufgrund der bisherigen, intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Kulissenwirkung durch vorhandene Gehölze ist eine Nutzung durch europarechtlich streng geschützte, bodenbrütende Vögel ausgeschlossen. Für die neue Zufahrt zum Gelände im Nordwesten ist allenfalls die Fällung von einem oder zwei Bäumen jungen bis mittleren Alters erforderlich. Diese weisen keine für spalten- oder höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse geeignete Strukturen auf. Durch eine Fällung außerhalb der Schutzzeiten gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum zwischen 1.10 und 28. bzw. 29.2., ist eine Störung gehölzbrütender Vögel ausgeschlossen.

5.3 Immissionsschutz

Für diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhausermühle I wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 223079 / 2 vom 29.06.2023 erarbeitet. Folgende Parameter wurden dabei berücksichtigt:

Im Umfeld des Plangrundstücks bestehen bereits gewerblichen Nutzungen. Zudem ist die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant (Bebauungsplan Nr. 159 „Schlagenhausermühle V“). Im Einwirkungsbereich des geplanten Betriebs ist von einer möglichen Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete durch die im Umfeld bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen auszugehen.

Bereits zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 (vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Augustiner Depot) wurde in der Stellungnahme des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 11.10.2021 [11] sinngemäß folgendes festgestellt:

„Für das Gewerbegebiet „Schlagenhausermühle“ sind im Bebauungsplan Nr. 72 keine Emissionsbeschränkungen in Form von Emissionskontingenten festgesetzt. Gleiches gilt für die angrenzenden Gewerbeflächen (Bebauungspläne „An der Ingolstädter Straße“ sowie „Glasmühlacker II“).

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung eines intensiven Betriebs der Firma PlusEnergie im Sinne einer Maximalabschätzung können die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Bebauung bzw. Baugrenzen sicher eingehalten werden.

Während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) werden die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 um mindestens 1 bis 7 dB(A) unterschritten. Während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) herrscht Betriebsruhe.

Für den geplanten Betrieb 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 Lagerhallen ist ein gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von mindestens 25 dB einzuhalten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ – 3. Änderung und Erweiterung.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) vom 29.06.2023, durchgeführt vom Ingenieurbüro Greiner, liegt der Begründung als Anlage bei.

6. Wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung und Verwirklichung des bauvorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 als 3. Änderung und Erweiterung ermöglicht eine neue, größere Gewerbefläche sowie die Sicherung des Standortes von PlusEnergie 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 die Schutzgüter.

7. Literaturverzeichnis

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

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.