



MARKTGEMEINDE WOLNZACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM

TEILAUFBEBUNGSSATZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „AN DER ZIEGELSTRASSE“ – 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM: 09.10.2025

AUFTRAGGEBER:

Marktgemeinde Wolnzach

Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Tel.: 08442 65-0
Fax: 08442 65-34
Mail: info@wolnzach.de

ENTWURFSVERFASSER:

Schwarzplan
Architektur, Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

Inhalt:

1.	Lage und Geltungsbereich der Teilaufhebung	3
2.	Anlass und Ziel der Teilaufhebung	4
3.	Bauleitplanverfahren	4
4.	Regionalplan Ingolstadt RP10	5
5.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	6
6.	Flächennutzungsplan	7
7.	Bebauungsplan	8
8.	Planungsrechtliche Ausgangslage	8
9.	Planungsrechtliche Auswirkungen der Teilaufhebung	8
10.	Belange des Umweltschutzes	9

1. Lage und Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand von Wolnzach, nördlich der Autobahn A 93 (München – Regensburg) und beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 77/23, 77/24 (Teilfläche TF), 77/29, 77/22, 77/21 und 77/28 Gemarkung Wolnzach.

Der Planungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: - Grundstück Fl.-Nr. 77/36 (Angrenzend an Hopfenhotel Hallertau) der Gemarkung Wolnzach,
- im Westen: - Grundstück Fl.-Nr. 77/17 (Ortsstraße „Ziegelstraße“),
- im Süden: - Grundstück Fl.-Nr. 77/17 (Ortsstraße „Ziegelstraße“),
- im Osten: - Grundstück Fl.-Nr. 77/32 (Ortsstraße „Jägerstraße“) der Gemarkung Wolnzach.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,25 ha.

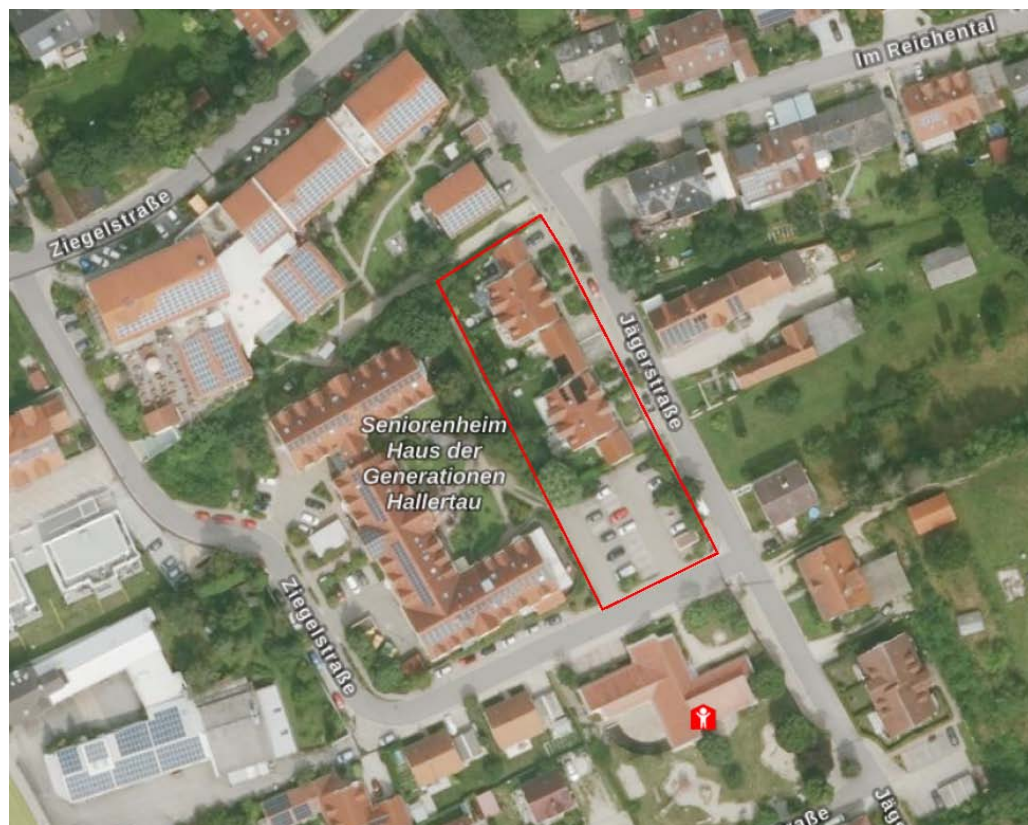


Abb. 1 Luftbild des Plangebietes (o.M)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Anlass und Ziel der Teilaufhebung

Die Röhrich GbR, Wolnzach, hat am 30.10.2024 einen Antrag auf Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „An der Ziegelstraße“ – 1. Änderung gestellt.

Die Röhrich GbR möchte auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 77/23 und 77/24 (Teilfläche) ein Mehrfamilienhaus für Mitarbeiter des angrenzenden Seniorenwohnheims (Haus der Generationen Hallertau) errichten. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes soll kostengünstiger Wohnraum für Pflegekräfte bereitgestellt werden, was wesentlich zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Wolnzach beitragen wird. Durch die kurzen räumlichen Distanzen zwischen Arbeiten und Wohnen („Stadt der kurzen Wege“) kann somit auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Das in Rede stehende Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Das geplante Vorhaben sieht eine Überbauung dieser Fläche vor, was zu einem Verlust der bestehenden Stellplätze führen würde. Durch die Errichtung einer Tiefgarage sollen diese Stellplätze und Stellplätze der angrenzenden Bebauungen kompensiert werden. Mit der maßvollen Nachverdichtung von vorhandenen Siedlungsflächen wird dem Ziel der übergeordneten Planungen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Rechnung getragen.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits mit zwei Doppelhäusern bebaut.

Mit der Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „An der Ziegelstraße“ – 1. Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung der Grundstücke Fl.-Nrn. 77/23 und 77/24 (Teilfläche) mit einem Mehrfamilienhaus für Mitarbeiterwohnungen mit Tiefgarage im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB für die vorgenannten Grundstücke der Gemarkung Wolnzach geschaffen werden. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 77/29, 77/22 77/21 und 77/28 der Gemarkung Wolnzach sind bereits bebaut und werden zur Rechtssicherheit des Verfahrens in die Teilaufhebung mit einbezogen. Der Bebauungsplan kann somit für die vorgenannten Grundstücke ebenfalls aufgehoben werden und zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden.

3. Bauleitplanverfahren

Die Teilaufhebungssatzung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Es entfallen im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung.

Von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

4. Regionalplan Ingolstadt RP10

Der Markt Wolnzach liegt im allgemeinen ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes“ der Metropolregion München (RP 10 Karte 1 Raumstruktur). Laut Regionalplanung soll der allgemeine ländliche Raum in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden. Dem Markt Wolnzach ist die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden (RP 10, 2.3.1.4 (G)).

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (RP 10, 3.1.1 (GT)).

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10, 3.4.1 (G)).

Die Aufhebungssatzung entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.

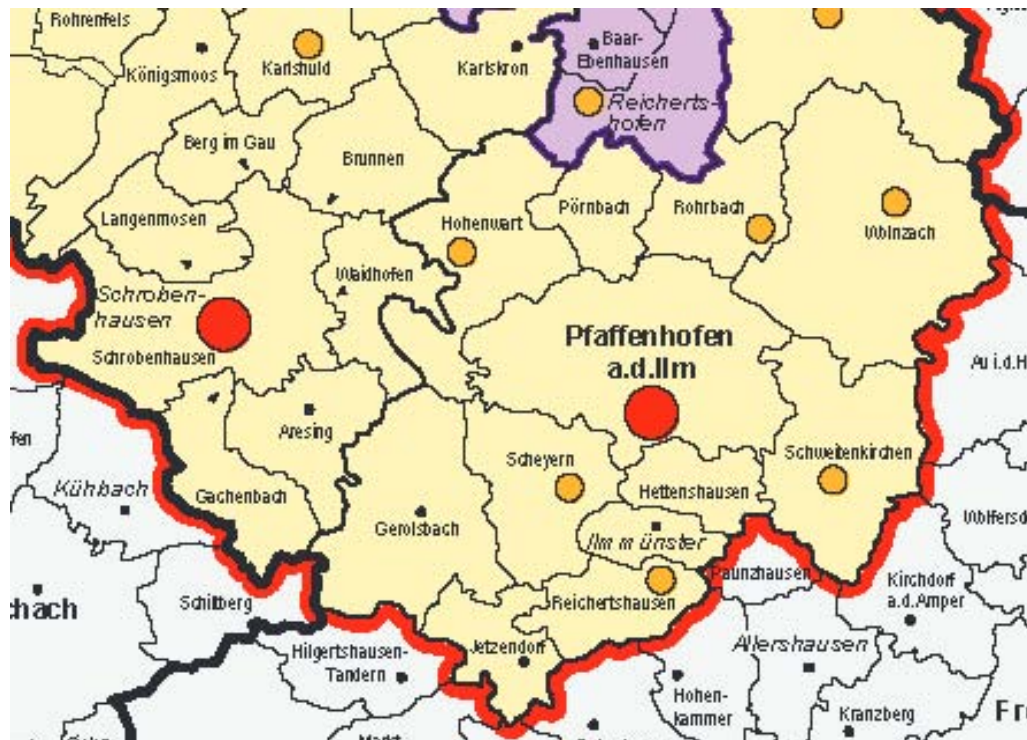


Abb. 3 Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ (o.M)
Quelle: Regionalplan 10 Ingolstadt

5. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Der Markt Wolnzach wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Nach den auf das Flächensparen ausgerichteten Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).

Das Baugebiet liegt an einer bestehenden Erschließungsstraße und ist größtenteils bebaut. Eine Bebauung des bestehenden Parkplatzes ist bei Teilaufhebung des Bebauungsplanes möglich. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung der Baugrundstücke muss nicht bereitgestellt werden.

Die Aufhebungssatzung entspricht den Grundsätzen des LEP 2023.

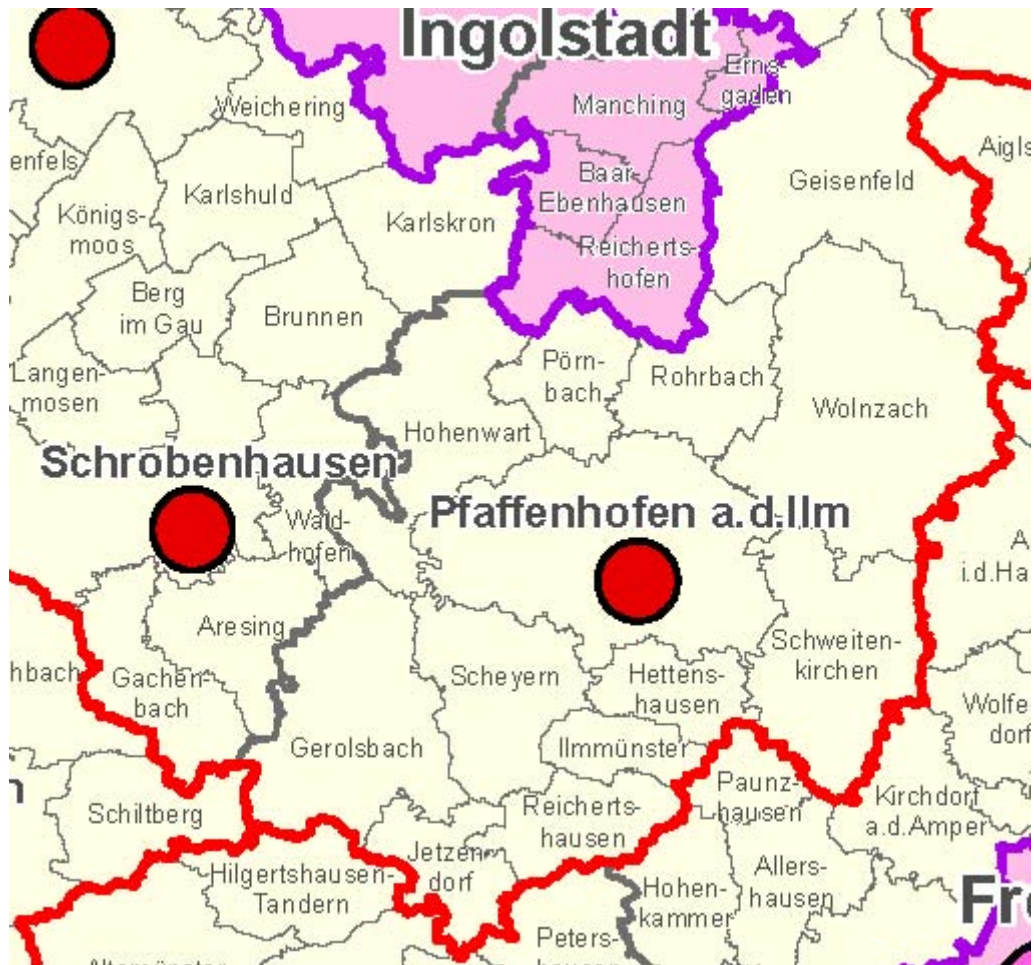


Abb. 4 Auszug aus „Strukturkarte“ (o.M)
Quelle: LEP 2023

6. Flächennutzungsplan



Abb. 2 Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (o.M)
Quelle: Markt Wolnzach

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach wird der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung als Mischgebiet (MI) dargestellt.

7. Bebauungsplan



Abb. 3 Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 58 (o.M)
Quelle: Markt Wolnzach

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 „An der Ziegelstraße“ – 1. Änderung ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 77/28, 77/21, 77/22 und 77/29 sind nur Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von max. 0,5 zulässig. Für das südliche Grundstück Fl.-Nr. 77/23 sind offene Stellplätze für das Seniorenheim festgesetzt.

8. Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 58 "An der Ziegelstraße" – 1. Änderung ist seit dem 18.05.1996 rechtskräftig.

9. Planungsrechtliche Auswirkungen der Teilaufhebung

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 "An der Ziegelstraße" – 1. Änderung werden zukünftige Vorhaben planungsrechtlich auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich

nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

10. Belange des Umweltschutzes

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 "An der Ziegelstraße" – 1. Änderung ist vor dem Hintergrund des baulich vollständig entwickelten und in Nutzung befindlichen Plangebietes sowie der zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauNVO mit keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Ressourcen zu rechnen. Die Umweltbelange Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten und Klimaschutz werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Teilaufhebung führt weder fachlich noch rechtlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

aufgestellt München, den 09.10.2025
20.05.2025

Entwurfsverfasser:

Auftraggeber:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

.....
Jens Machold
1. Bürgermeister

Theresienstraße 66
80333 München

Marktgemeinde Wolnzach

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de