



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Begründung



Übersichtslageplan
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Stand Entwurf jeweils vom 29.07.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

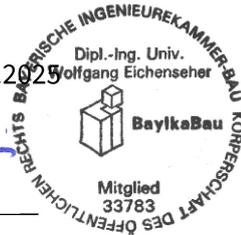
Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 29.07.2025 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Baugrundgutachten vom 30.07.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2023 (ÖFA)
- Verkehrsuntersuchung vom 04.04.2024 (INOVAPLAN GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 23.08.2024 (B-MOS GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 29.07.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 29.07.2025

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



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
1.2	Bevölkerungsdichte/ -entwicklung.....	5
1.3	Wohnraumbedarf	6
2.	PLANGEBIET.....	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation	9
2.4	Altlasten	9
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	11
3.2	Regionalplan.....	13
3.3	Flächennutzungsplan.....	14
3.4	Planungsalternativen	15
3.5	Hochwassergefahren.....	16
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	17
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	18
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	19
5.1	Verkehrskonzept.....	19
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	19
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	19
5.1.3	Verkehrsuntersuchung.....	19
5.1.4	Geh- und Radwege	20
5.1.5	Ruhender Verkehr.....	21
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	21
5.3	Technische Infrastruktur.....	22
6.	PLANUNGSKONZEPT	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
6.3	Bauliche Gestaltung	24
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.....	26
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	26

6.6	Spielplatz	27
6.7	Skizzen/Visualisierung	28
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	29
7.1	Grundlagen	29
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	29
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	29
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	29
7.3.2	vorhandene Gehölzbestände.....	30
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.....	31
7.3.4	Artenauswahl.....	32
7.4	Umweltbericht.....	32
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	32
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	33
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	33
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	34

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Josef-Scheibenbogen-Straße auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 17.03.2022 des Büros Laux Architekten GmbH für das genannte Plangebiet.

Der Markt Wolnzach sieht sich – wie im Demographie-Spiegel Bayern aufgezeigt – mit einem anhaltend hohen Siedlungsdruck konfrontiert. Um dem daraus resultierenden Wohnraumbedarf zu begegnen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung langfristig zu sichern, ist die Ausweisung weiterer Baugebiete erforderlich. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und zugleich einen Beitrag zur Umsetzung des Handlungsfelds „Wohnen“ im Rahmen des laufenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zu leisten.

Hierfür plant der Markt Wolnzach die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 1,5 ha. Beabsichtigt ist eine sinnvolle Ortsabrundung mit Anschluss an Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden. Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ in der Fassung vom 15.09.2016. Innerhalb des Geltungsbereichs wird dieser und dessen Änderungen vollständig ersetzt.

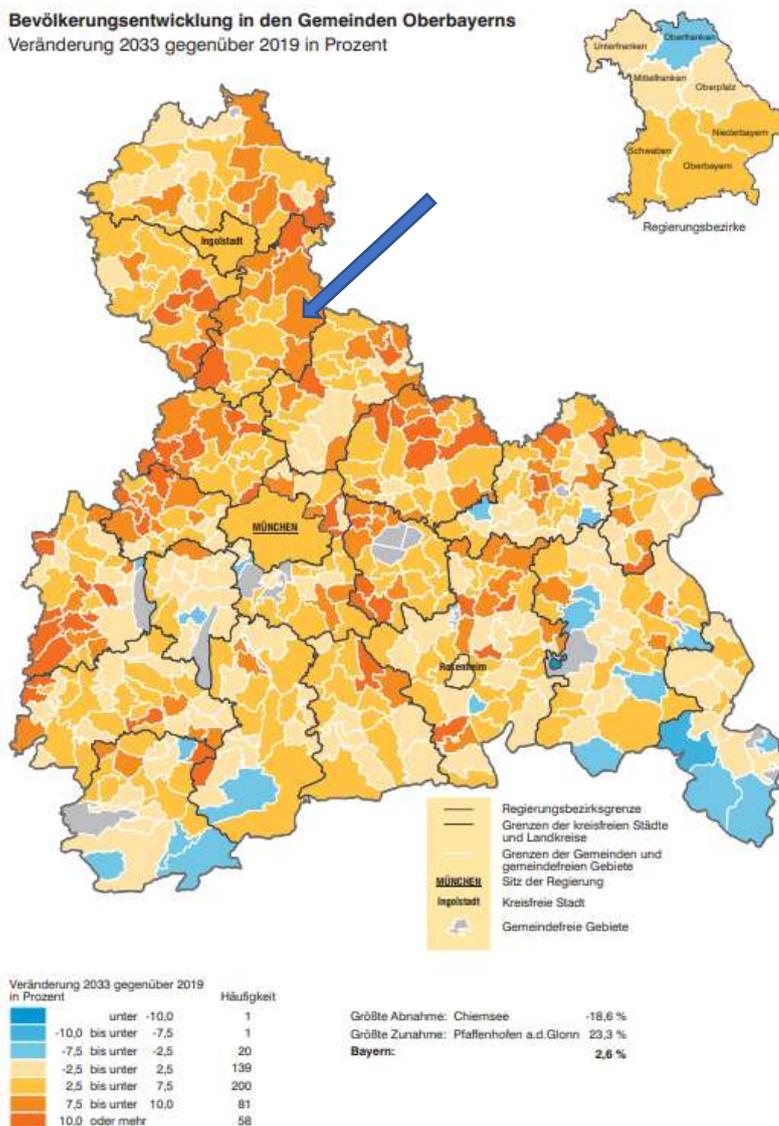
Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

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

1.2 Bevölkerungsdichte/ -entwicklung

Die Gemeinde Wolnzach umfasst eine Gesamtgröße von ca. 91,5 km². Umgerechnet auf die Einwohnerzahl von etwa 11.610 (31. Dezember 2023) entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von ca. 127 Einwohner pro km². Der vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2033 von 7,5 % bis knapp 10%. Bei einer Einwohnerzahl von etwa 11.610 (31. Dezember 2023) entspricht dies einem mittleren Zuwachs von etwa 1010 Einwohner oder mehr bis zum Jahr 2033. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 138 Einwohner pro km² für das Jahr 2033.

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns
Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



Mit dem auf Grundlage des Demographie-Spiegels prognostizierten Bevölkerungszuwachs hat sich der Markt Wolnzach durch die Ausweisung von geeigneten Siedlungsflächen für Wohnbebauung auseinanderzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ kann ein Teil des dringenden Bedarfs gedeckt und damit das öffentliche Interesse nach Schaffung von notwendigem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung an einem bereits integrierten Standort erfüllt werden.

1.3 Wohnraumbedarf

Zur belastbaren Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs hat der Markt Wolnzach das Büro Salm & Stegen, Stadtplaner und Geographen aus Memmelsdorf, mit der Erstellung entsprechender Analysen beauftragt. Aufgrund veralteter Datengrundlagen wurde im Jahr 2023 eine Fortschreibung dieser Untersuchung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Aktualisierung wurde der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2034 unter Einbeziehung der voraussichtlich realisierbaren Wohnungsfertigstellungen neu ermittelt. Dabei ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 631 Wohneinheiten. Dieser soll nach Einschätzung des Marktes Wolnzach durch eine Reihe konkret absehbarer Projekte gedeckt werden – wie sie in der Fortschreibung (Stand Juni 2023) aufgeführt sind, einschließlich kleinteiliger Innenentwicklungsflächen gemäß dem Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach aus dem Jahr 2020.

Der vorliegende Bebauungsplan „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist mit einem Beitrag von 45 Wohneinheiten Bestandteil dieser Gesamtbetrachtung.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1235, 1235/2, 1235/3, 1241/1, 1241/3, 1241/9, 1241/12 und 1241/13 sowie Teilflächen-Fl.-Nrn. 1224, 1225 und 1225/1 des Marktes Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 1258/9 des Marktes Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 1241/6, 1241/7; 1241/8, 1241/2, 1235/4, 1235/5, 1235/6, 1223 sowie Teilfläche-Fl.-Nr. 1225/1 des Marktes Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1208 des Marktes Wolnzach

- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 1240, 1238 und 1236 sowie Teilflächen-Fl.-Nrn. 1225 und 1224 des Marktes Wolnzach

Das Plangebiet liegt im Westen des Marktes Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist teilweise schon als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Außerdem sind enthalten private Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche und Baumbepflanzungen entlang der Straße.

Das Plangebiet fällt südlich der Josef-Reindl-Straße von Süd-West nach Norden-Ost stark ab. Der Planbereich westlich der Josef-Scheibenbogen-Straße weist ein leichteres Gefälle nach Osten auf. Im oberen westlichen Teil grenzt Bestandsbebauung an. Die Josef-Scheibenbogen-Straße schließt das Plangebiet im oberen Bereich nach Westen hin ab. Baumhecken begleiten sowohl im Nord-Westen als auch im Süd-Osten die Grenzen des Plangebiets.



Abb.: Blickrichtung nach Süden



Abb.: Blickrichtung nach Norden

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Josef-Reindl-Straße erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Osten über dieselbe Straße. So ist über die Josef-Reindl-Straße das Ortszentrum Markt Wolnzach in kurzer Entfernung sehr gut zu erreichen. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zur südlich gelegenen Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 15 km Entfernung. Richtung Westen ist die Gemeinde Rohrbach angebunden. Ebenso wird über die östliche Ortsausfahrt des Markts Wolnzach die Autobahn A93 und in unmittelbarem Anschluss die Autobahn A9 erreicht. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Baugrunderkundung/Baugrundgutachten“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 30.07.2024). Das Gutachten kam dabei zu folgendem Ergebnis:

„3.4 Zusammenfassung und Wertung

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist festzustellen, dass der Oberboden sowie die darunter angetroffenen bindigen Auffüllungen vermutlich infolge der landwirtschaftlichen Nutzung, zumindest bereichsweise, mit Kupfer und teils auch mit Quecksilber und Blei angereichert sind. Es treten auch biogen bedingt erhöhte Cyanid-Gehalte im Oberboden auf. Es sei aber darauf hingewiesen, dass vorliegend lediglich stichprobenartige Untersuchungen durchgeführt wurden und stark variierende Belastungen im Bereich der Baumaßnahmen angetroffen werden können.

Für den, im Rahmen der Baumaßnahme erforderlichen Bodenaushub wird es erforderlich, Auffüllungen, Oberböden und die darunter anstehenden, gewachsenen Böden zu separieren, auf Haufwerken zwischenzulagern und entsprechend einer Deklarationsanalytik (z.B. gemäß dem Anforderungsprofil der maßgebenden Grube / Deponie) zu entsorgen oder, soweit möglich, wiederzuverwerten. Diese Arbeiten sind auszuschreiben. Das Vorgehen ist mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Eine Aushubüberwachung kann erforderlich werden.“

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt. (siehe Anlage „Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll“, Büro B-MOS Baugruppe Munition

Ortungsservice GmbH, 90425 Nürnberg, vom 23.08.2024). Das Auswertungsprotokoll kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„5. FAZIT

Für das Projekt „Wolnzach, 23014 Strassergrund“ konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).“

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 dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01. Juni 2023 (Anhang 2) wird der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. In diesem Zusammenhang stellt das LEP grundlegende Zielsetzungen für eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsentwicklung auf.

Ein zentrales Ziel des LEP ist die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, welche unter Berücksichtigung der jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten erfolgen sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G)¹). Die vorliegende Bauleitplanung orientiert sich an diesem Grundsatz, da die geplante Ausweisung auf einer bereits vorgestörten Fläche in direktem Anschluss an eine bestehende Siedlungseinheit erfolgt. Durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114 „Strassergrund“ wurde bereits eine aktuell noch einhüftige Erschließung vorgegeben, die durch die geplante Erweiterung um die westliche Baureihe arrondiert wird. Hierdurch kann sowohl das Ziel der Flächeneffizienz als auch das Anbindegebot zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)²) eingehalten werden.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

² LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

Zudem leistet die Planung einen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung an dringend benötigtem Wohnraum. Der aktuelle Demographie-Spiegel Bayern (vgl. Punkt 1.2 zur Bevölkerungsentwicklung und -dichte) weist für den ländlichen Raum – insbesondere auch für den Markt Wolnzach – einen anhaltend hohen Siedlungsdruck auf. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO im Rahmen dieser Planung trägt der demografischen Entwicklung Rechnung und dient der wohnbaulichen Vorsorge.

Die vorliegende Bauleitplanung steht damit im Einklang mit den Zielen des LEP und stellt einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im ländlichen Raum dar.

3.2 Regionalplan

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

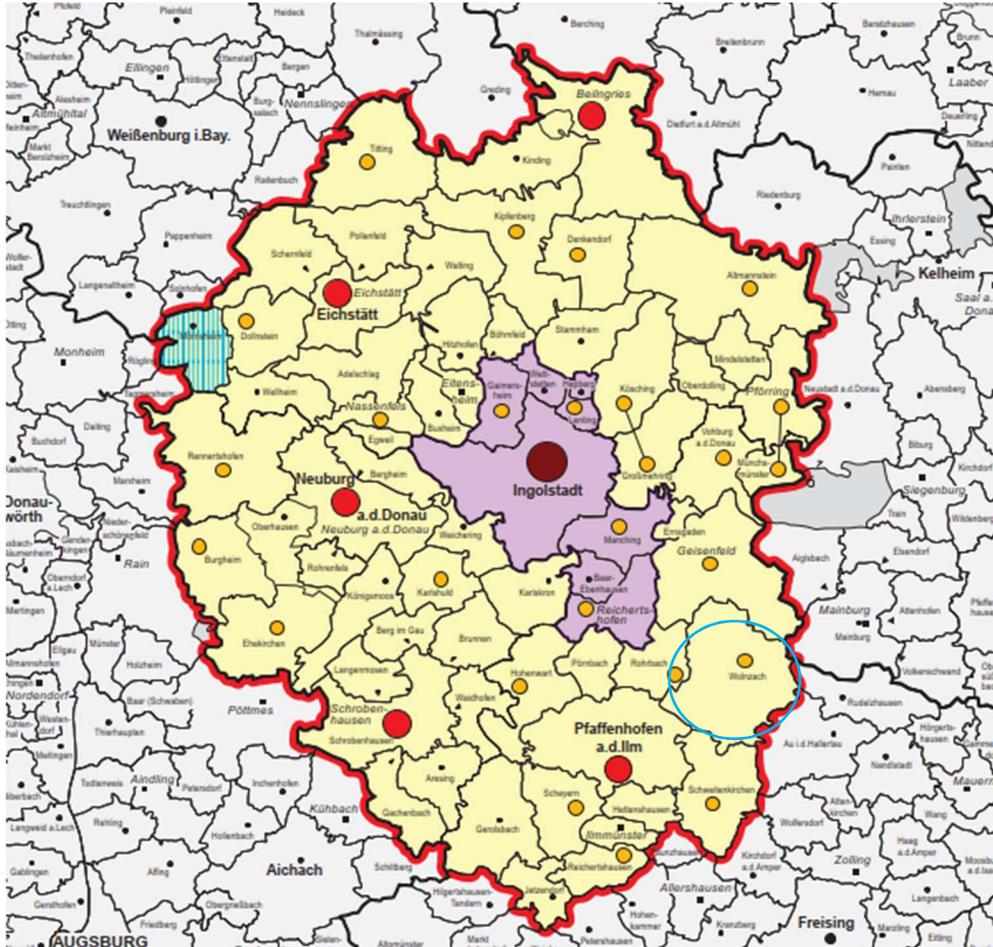


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

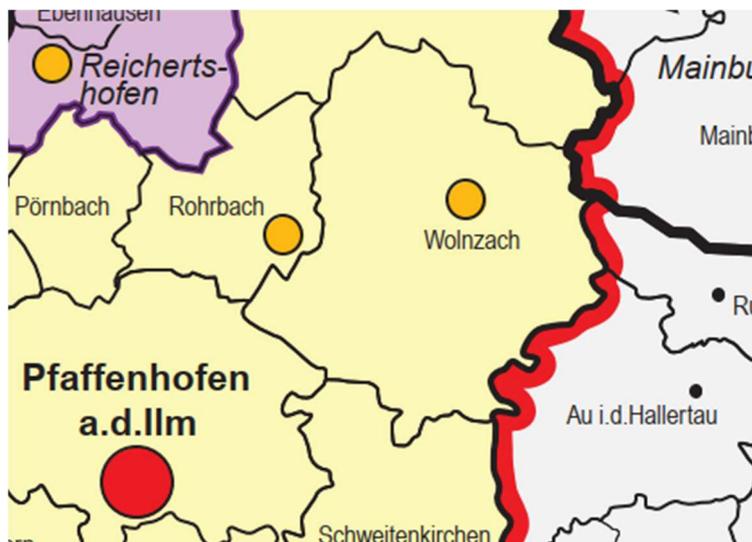


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Wolnzach um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage nahe der Bundesautobahn A 93 (Regensburg – Hof), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 3.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 3.2.1 (Z)). Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da zum Teil bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur eine angemessene Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbebauung mit Ortsrandeingrünung sowie landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o.M. (19.02.2013)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Unterlegt wird dies vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, der einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2033 von 7,5 % bis knapp 10% prognostiziert (siehe hierzu Punkt 1.2 der Begründung). Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptorts Marktes Wolnzach mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets bereits vorhanden ist. Durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114 „Strassergrund“ wurde bereits eine aktuell noch einhüftige Erschließung vorgegeben, die durch die geplante Erweiterung um die westliche Baureihe arrondiert wird und seinen städtebaulichen Abschluss findet. Somit kann mit der geplanten Entwicklung dieses Potential jetzt voll ausgeschöpft und die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll genutzt werden.

Der Gemeinderat hat sich bereits im Jahr 2022 mit dem Plangebiet im Zuge einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Laux Architekten GmbH intensiv auseinandergesetzt und sich unter anderem mit den Themen der Topographie, Bauungsstruktur, Parzellierung, Wohnformen, der städtebaulichen Gestaltung eines stabilen Ortsrands und Ausformulierung hinsichtlich Nutzung, Bautypen, Dichte und Profil sowie der sinnvollen Nutzung vorhandener Erschließung auseinandergesetzt. Der Grundsatzbeschluss des Marktes Wolnzach zur Baulandentwicklung vom 09.05.2019 findet hier Anwendung.

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 Osten 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“



Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ in der Fassung vom 15.09.2016. Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ sowie dessen Änderungen vollständig.

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

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nicht nur allgemein zulässig, sondern es ist eine Mindestbelegung von 20% bei Einzelhäusern und 15% bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen vorgeschrieben. So wird der Einsatz erneuerbarer Energien in einem für die Nutzung sinnvollen Mindestmaß zwingend vorgegeben und ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet. 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.

Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Deshalb ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als flach geneigtes Satteldach kann eine kompakte Bauweise erzielt werden.

Durch die Überplanung einer vorgestörten und gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

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. Dem Bebauungsplan ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer, Scheyern beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Das Plangebiet ist in ca. 800 m fußläufiger Entfernung über die Haltestelle „Dr. Hans-Eisenmann-Straße“ der Regionalbus Augsburg GmbH, Linie 9314 (Pfaffenhofen – Wolnzach - Pfaffenhofen) in den öffentlichen Personennahverkehr des Marktes Wolnzach eingebunden.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

5.1.3 Verkehrsuntersuchung

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr wurden durch das Büro INOVAPLAN GmbH sachverständig untersucht und kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

„Der Markt Wolnzach plant den Bau eines neuen Wohngebiets mit 6.090 m² Wohnfläche. Das aktuelle Bauleitverfahren wird durch die Firma EICHENSEHER INGENIEURE GmbH begleitet. Im Rahmen des Verfahrens wurde die INOVAPLAN beauftragt, eine verkehrliche Untersuchung durchzuführen. Mit dieser Untersuchung wurden die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens aufgezeigt. Zur Darstellung des aktuellen verkehrlichen Zustands wurde zudem eine Verkehrszählung durchgeführt. Das neue Baugebiet ist dabei insbesondere durch die Josef-Reindl-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die hauptsächliche Erschließung des Umfelds erfolgt heute vor allem durch den motorisierten Individualverkehr. Die vorhandenen Bushaltestellen sind mit etwa 800 m Laufweite relativ weit von dem geplanten Neubaugebiet entfernt. Einkaufs- und Freizeitgelegenheiten in den Gewerbegebieten von Wolnzach sind dabei mit mindestens circa 10 Minuten mit dem Rad und 30 Minuten zu Fuß ebenfalls nicht in typischer

Entfernung für diese Verkehrsmittel gelegen.

Im Bestand sind die Verkehrsbelastungen entlang der Josef-Reindl-Straße bisher sehr gering.

Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen sind in Summe ca. 310 zusätzliche Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag zu erwarten. Darüber hinaus werden die bestehenden Verkehrsmengen in den kommenden Jahren durch die erwartete Bevölkerungsentwicklung um ca. 2 % zunehmen.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen einen Zuwachs von bis zu ca. 60 % gegenüber den bestehenden Verkehrsmengen bedeuten. Aufgrund der im Bestand jedoch geringen absoluten Verkehrsmengen ist jedoch auch durch die Zunahmen kein Problem in der Verkehrsabwicklung zu erwarten. An beiden in der Leistungsfähigkeitsuntersuchung betrachteten Knotenpunkte können die Verkehre auch zukünftig ohne längere Wartezeiten oder Rückstaus abgewickelt werden sodass auch weiterhin eine gute Verkehrsqualität besteht. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf den Verkehrsablauf am Knotenpunkt sind insgesamt gering.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Neubau gut vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und somit keine zusätzlichen verkehrlichen Maßnahmen durch das Vorhaben notwendig werden. Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.

(siehe Anlage „Verkehrsuntersuchung“, Büro INOVAPLAN GmbH, 76131 Karlsruhe, vom 04.04.2024)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach Erstellung der Verkehrsuntersuchung überarbeitet und deutlich reduziert. Die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach wurde dabei vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten erheblich, was die zusätzliche Verkehrsbelastung reduziert.

5.1.4 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz des Marktes Wolnzach eingebunden. Die Verbindung erfolgt im Mischverkehr über die Josef-Reindl-Straße im Osten. Über die Geh- und Radwege gelangt man Richtung Süden in die Stadt Pfaffenhofen und in Richtung Westen in die Gemeinde Rohrbach.

5.1.5 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze für Pkw nur innerhalb der Baugrenzen und in der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen zulässig. Hierbei wird zwischen Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen unterschieden.

Fahrradstellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

Zur Förderung einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung kann der Stauraum vor Garagen und überdachter Stellplätze (gefangener Stellplatz) als nicht überdachter Stellplatz auf ausgesuchten Parzellen mit Zulässigkeit von untergeordneten Einliegerwohnungen (WA 1) sowie der Einzelhausbebauung mit Gartenhofhäusern mit eingeschossigem Grenzanbau (WA 2) zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt (siehe Anlage „Entwässerungskonzept“, Büro Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm, vom 29.07.2025).

Dieses wurde bereits in die Planung integriert und ist mit der weiteren Erschließungsplanung für das geplante Gebiet fortzuführen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und abwassertechnisch durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Josef-Reindl-Straße der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung auf den Grundstücken voraussichtlich nicht oder nur stark eingeschränkt möglich ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal im Plangebiet einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei durch Stauraumkanäle in den öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Kanal der Josef-Reindl-Straße eingeleitet. Dabei wurden die Stauräume so dimensioniert, dass der geplante Drosselabfluss von 10 l/s identisch mit dem vorhandenen Drosselabfluss der bestehenden Kanalisation der Josef-Scheibenbogen-Straße

ist. Grundlegend ist allerdings von einer Verbesserung der Auslastung auszugehen, da die Fremdeinzugsgebiete durch die kontrollierte Einleitung am Plangebiet deutlich verringert werden und der Fremdzufuss dadurch minimiert wird.

Hierzu wurden auch Baugrunduntersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Baugrundgutachten“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 30.07.2024).

5.3 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser erfolgt eine gemeinsame Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Dazu wurde folgende Vereinbarung getroffen:

Der Bescheid zur Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist anzupassen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 17.02.2025 zugegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird in diesem Verfahren entsprechend beteiligt. Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch ein Fachbüro eine Bestandsaufnahme mit anschließender Umsetzungsstrategie zu möglichen notwendigen Sanierungen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Die Versorgung mit 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 der Parzellen 1 bis 7 sind zur Abholung straßennah am Wendehammer bereitzustellen. Die Abfallbehälter der Parzellen 8 bis 12, 17 und 18 sind zur Abholung straßennah an der Josef-Scheibenbogen-Straße bzw. Josef-Reindl-Straße bereitzustellen. Die Abfallbehälter der Parzellen 13 bis 16 sind auf der Bereitstellungsfläche für Mülltonnen an der Josef-Scheibenbogen-Straße und die Abfallbehälter der Parzellen 19 bis 22 sind auf der Bereitstellungsfläche für Mülltonnen an der Josef-Reindl-Straße bereitzustellen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5 BauNVO, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle am Ortsrand nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Zudem wird eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für die in der Nutzungsschablone genannten Haustypen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Die Baugrenzen und -linien 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. Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen und -linien umgebenen Baufelds festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss (E) bzw. des Hanggeschoss (H) in Meter über Normalhöhennull.

Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (E) bzw. Hanggeschoss (H) in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Der Grenzausbau des eingeschossigen Anbaus für den, in der Nutzungsschablone, genannten Haustyp WA 2 ist zulässig und ausdrücklich gewünscht.

Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

6.3 Bauliche Gestaltung

In Hinblick auf die Ortsrandlage und unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind bei den Einzel- und Doppelhäusern beim Hauptdach ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis zu 30° 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 Ziegeldeckung in naturrot 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.

In Hinblick auf die Klimaanpassung sind die Dachdeckungen der Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten ausschließlich in einer begrünten Dachdeckung zugelassen. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich das Nahklima im Baugebiet verbessern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. 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.

Die gewählte Bebauungsdichte vereinbart städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte Verdichtung mit geringem Flächenverbrauch und konsequente Durchgrünung. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke und ein darauf abgestimmter sparsamer Haustyp entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gewährleistet sein. Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bauarten in einen jeweils sinnvollen Zusammenhang gerückt:

- Gartenhofhäuser (kleine Einfamilienhäuser mit eingeschossigem Grenzanbau) sowie Doppelhäuser als günstigere Alternative zum freistehenden Einzelhaus
- Einzelhäuser hauptsächlich in den hochwertigen Rand- und Ecklagen

So kann ein Gebäudemix aus verschiedenen Haustypen erzielt werden, der der unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht wird. Eine zu freizügige Durchmischung von Baukörper- und Dachformen hätte eine störende Inhomogenität zur Folge, die von gewünschtem Abwechslungsreichtum schnell in Beliebigkeit umschlägt.

So sind Hauptbaukörper minimal mit einem Verhältnis von Hauslänge zu -breite von 1,2:1,0 auszuführen. Für Doppelhäuser ist das Verhältnis je Hälfte gedreht auszuführen. Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe profilgleich zu planen. Der zuerst beim Markt Wolnzach eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

Fassadenmaterialien und -anstriche in dunkler, greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 20 m vertikal zu gliedern. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind explizit ausgeschlossen, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten werden Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang erforderlich und sind für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke, insbesondere derer in Hanglage, nicht vermeidbar. So sind Abgrabungen bis zu 3 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

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

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 Sichtschutzbekleidung aus Kunststoff ausgeschlossen.

6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nicht nur allgemein zulässig, sondern es ist eine Mindestbelegung von 20% bei Einzelhäusern und 15% bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen vorgeschrieben. So wird der Einsatz erneuerbarer Energien in einem für die Nutzung sinnvollen Mindestmaß zwingend vorgegeben und ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind begrünte Dächer. 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.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1.1 (Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen) und B.6.1.2 (Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen) und innerhalb der Baugrenzen und -linien errichtet werden. Auf ausgesuchten Parzellen im WA 1 und WA 2 ist der Stauraum vor der Garage als nicht überdachter Stellplatz zulässig. Die Anrechnung dieser Stellplätze fördert eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung, indem zusätzliche versiegelte Flächen für weitere Stellplätze und somit eine unnötige Ausweitung vermieden werden können.

Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

6.6 Spielplatz

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Hierfür werden geeignete Baum- und Strauchpflanzungen zur Einfassung der Spielplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage und guten und sicheren Erreichbarkeit der Spielplatzfläche innerhalb des Plangebiets werden darüber hinaus keine weiteren privaten Spielplätze erforderlich, weshalb die Spielplatzsatzung des Marktes Wolnzach innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung findet.

6.7 Skizzen/Visualisierung

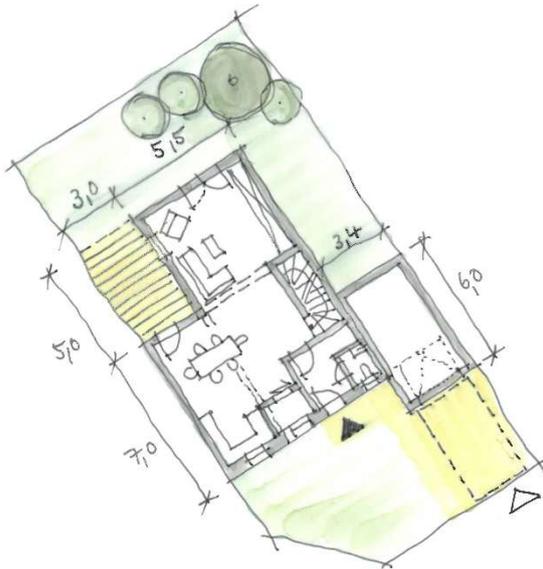


Abb.: Konzept Gartenhofhaus Grundriss Erdgeschoss

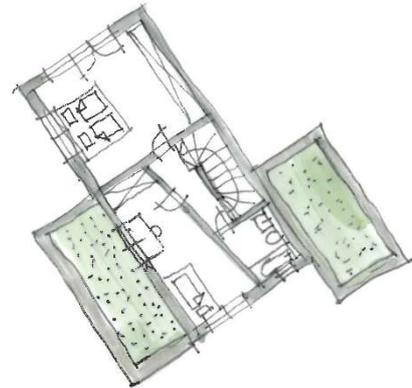


Abb.: Konzept Gartenhofhaus Grundriss 1. Obergeschoss

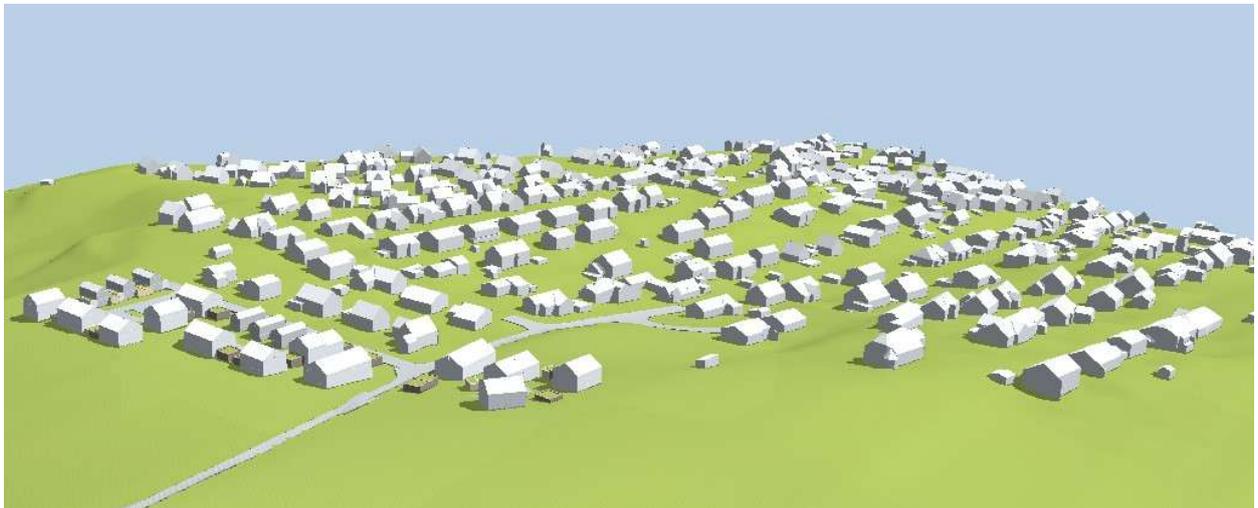


Abb.: Isometrie städtebaulicher Entwurf Blickrichtung aus Südwest

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 folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

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.

In östlicher Richtung grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ an das Plangebiet an (gem. Regionalplan Ingolstadt, Begründung, Karte zu 7.1.8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete).

Dazu sind im Regionalplan besondere Sicherungs- und Pflegemaßnahmen enthalten, auf die hingewirkt werden soll. Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes sind keine dieser Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht

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 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 begrünten (bepflanzten) Flächen 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.

Folgende Gehölzbestände sind derzeit jedoch vorhanden:

- Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine von Nord nach Süd verlaufende Baumreihe mit Pappeln (*Populus spp.*) (Höhe bis ca. 10 m).
Dieser Bestand wird von der vorliegenden Planung nicht berührt und ist mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan dargestellt.
- Am südlichen Ende der o.g. Baumreihe verläuft Richtung Osten außerhalb der Plangebietsgrenze im Bereich einer Böschung eine Feldhecke (Höhe bis ca. 10 m), die überwiegend aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), kleineren Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Haselnuss (*Corylus avellana*), sowie einer größeren Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Höhe ca. 15 m) besteht.
Dieser Bestand wird von der vorliegenden Planung nicht berührt und ist mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan dargestellt.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche mit niedriger Gehölzsukzession, u.a. aus Hartriegel (*Cornus sanguineum*) und Brombeere (*Rubus spp.*), die aufgrund ihres frühen Entwicklungsstadiums nicht erhaltenswert ist und überplant wird.
- Im mittleren Bereich der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine niedrige Böschung, die mit zwei niedrigen Gehölzen bestanden ist (Weide / *Salix spp.* und Hartriegel / *Cornus sanguineum*).

- Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück eine Baum-/Strauchhecke mit Höhe bis ca. 15 m aus Eschen (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparium*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Kiefer (*Pinus* spp.), Apfelbaum und Roteiche (vermutlich *Quercus rubrum*). Dieser Bestand wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen und ist im Plan als Hinweis dargestellt.

7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Da sich das Plangebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (gem. Regionalplan Ingolstadt, Begründung, Karte zu 7.1.8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete) befindet, ist besonderes Augenmerk auf eine wirksame und landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes zu legen. Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen und entsprechend getroffenen Festsetzungen D.9.1, D.9.3, D.9.4, D.9.6, D.9.8 und D.9.10 stellen eine entsprechend angemessene Ortsrandeingrünung und eine qualitative und zeitnahe Umsetzung sicher.

Aufgrund der oben beschriebenen, zu erhaltenden Gehölzbestände ist das Plangebiet z.T. bereits wirksam eingegrünt (nordwestlicher Bereich). Zur Ergänzung der Baugebietseingrünung wurde entlang dem südlichen und westlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende „Private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung“, bzw. eine „Öffentliche Grünfläche zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes“ festgesetzt, die mit Bäumen und zum Teil mit Strauchhecken zu bepflanzen sind, bzw. auf den verbleibenden Flächen als extensive Grünfläche anzulegen und zu pflegen ist.

Im Inneren des Plangebietes wird im Bereich der geplanten Wendeanlagen, sowie z.T. entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Pflanzung von Einzelbäumen und angedeuteten Baumreihen festgesetzt, um eine straßenbegleitende Durchgrünung zu erzielen.

Der geplante Spielplatz ist ebenfalls mit zahlreichen Baumpflanzungen festgesetzt, um eine natürliche Beschattung der Spielbereiche und eine wirksame Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, nach der je 300 m² Grundstücksfläche 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 wird die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanungen noch flexibel reagiert werden kann.

7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass in den Ortsrandbereichen, sowie am geplanten Spielplatz 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 (soweit verfügbar) 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 wird die Artenauswahl erweitert, um den Bauherrn zusätzliche Gestaltungsspielräume einzuräumen (Festsetzung von Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung, einschließlich Obstbäume, max. 50% Ziersträucher).

7.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

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, 91154 Roth, vom Dezember 2023).

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

- erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung: Vermeidungsmaßnahme V1 und V2

Aufgrund einer zwischenzeitlich durchgeführten Verkleinerung des Plangebietes wird der in der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ angesprochene Baumbestand (eine von Nord nach Süd verlaufende Baumreihe mit Pappeln, Lage am jetzigen südöstlichen Rand des Plangebietes) von der aktuellen Planung nicht mehr berührt. Die ursprünglich geforderte Ausgleichsmaßnahme A1 ist damit hinfällig und wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht weiter berücksichtigt.

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

8. 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.

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich gesamt **14.802 m²**

Öffentliche Flächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(inkl. Straßenbegleitgrün, Mülltonnenbereitstellflächen und Wirtschaftsweg) 2.994 m²

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz 433 m²

Grünfläche zur Erschließung des Baugebiets 526 m²

Summe Flächen 3.953 m²

Bauland

Geltungsbereich gesamt 14.802 m²

./. öffentliche Flächen - 3.953 m²

Nettobauland (inkl. privater Grünflächen zur Ortsrandeingrünung) 10.849 m²