



## Markt Wolnzach

# 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 19.02.2013

## Begründung



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 09.07.2025 (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 .....	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel .....	3
2.	PLANGEBIET .....	4
2.1	Räumliche Lage .....	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	5
2.3	Erschließungssituation .....	5
2.4	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	5
2.5	Altlasten .....	5
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN .....	6
3.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Landesentwicklungsprogramm .....	7
3.3	Regionalplan .....	8
4.	PLANUNGSKONZEPT .....	9
4.1	Planungsalternativen .....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Grünordnungskonzept .....	10
4.4	Umweltbericht .....	10
5.	VERKEHRSUNTERSUCHUNG .....	10
6.	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER .....	10
7.	DENKMALSCHUTZ - Denkmäler .....	11
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....	12

## **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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ in der Fassung vom 15.09.2016.

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.

Beabsichtigt ist eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen mit sinnvoller Ortsabrundung sowie 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. Als Grundlage ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Verfahren entspricht der Intention des Markts Wolnzach zur Siedlungsentwicklung um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung zu bieten.

## 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 in Ortsrandlage im Westen des Marktes Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

## **2.2 Gebiets- und Bestandssituation**

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut. Im Westen grenzt Bestandsbebauung an. Gehölzbestände begleiten sowohl im Nord-Westen als auch im Süden-Osten die Grenzen des Plangebiets.

## **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 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.

## **2.5 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).

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt. (siehe Anlage „Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll“, Büro B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH, 90425 Nürnberg, vom 23.08.2024).

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

### 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach sieht in Teilflächen für den räumlichen Geltungsbereich der 29. Änderung entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung Flächen für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung vor.

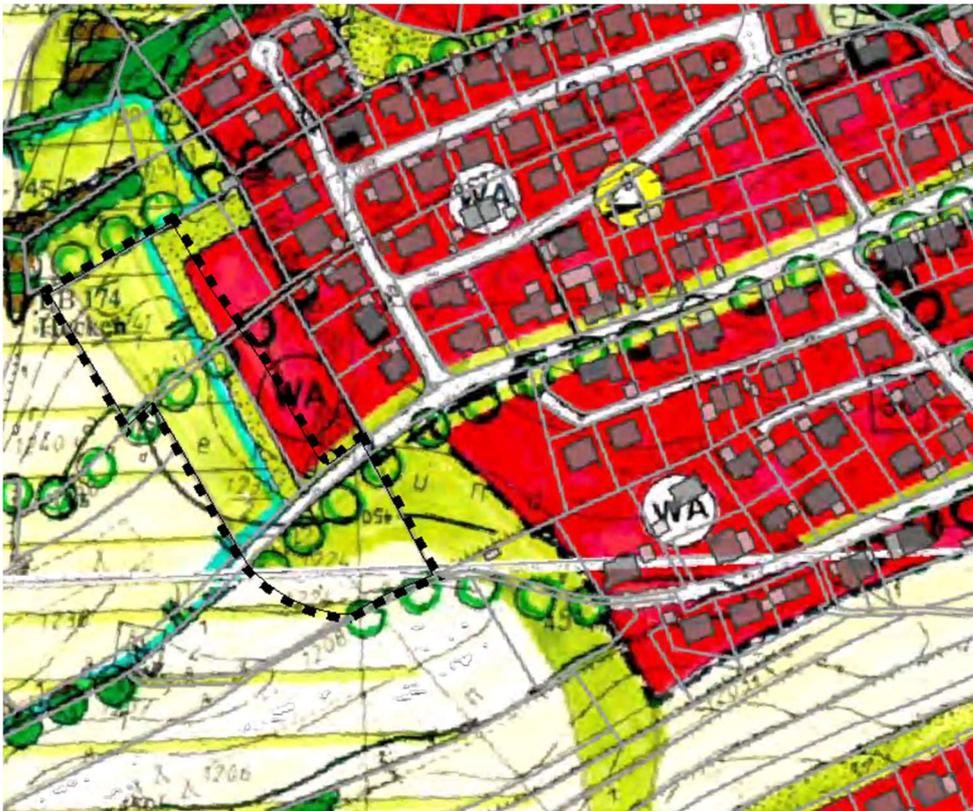


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Markt Wolnzach (2013)  
mit Geltungsbereich der vorliegenden 29. Änderung

Die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Freiflächenfunktionen stimmen jedoch nicht mit der Bestandssituation überein. Die in Teilbereichen allenfalls sporadisch gemähten Wiesen besitzen keine nennenswerte Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Darstellung der Josef-Scheibenbogen-Straße als Verkehrsfläche in der Planzeichnung fehlt. Nach Westen ist keine Funktion eines begrünten Ortsrands vorhanden. Eine Verlagerung der Ortsranddarstellung und die Ausbildung eines tatsächlichen begrünten Ortsrandes nach Westen und die Abrundung der Bauflächen entspricht somit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Osten wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung von der bereits vorgesehenen Wohnbaufläche begrenzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### **3.2 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) 1). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) 2) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA) der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

---

<sup>1</sup> 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.“

<sup>1</sup> 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).“

### 3.3 Regionalplan

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

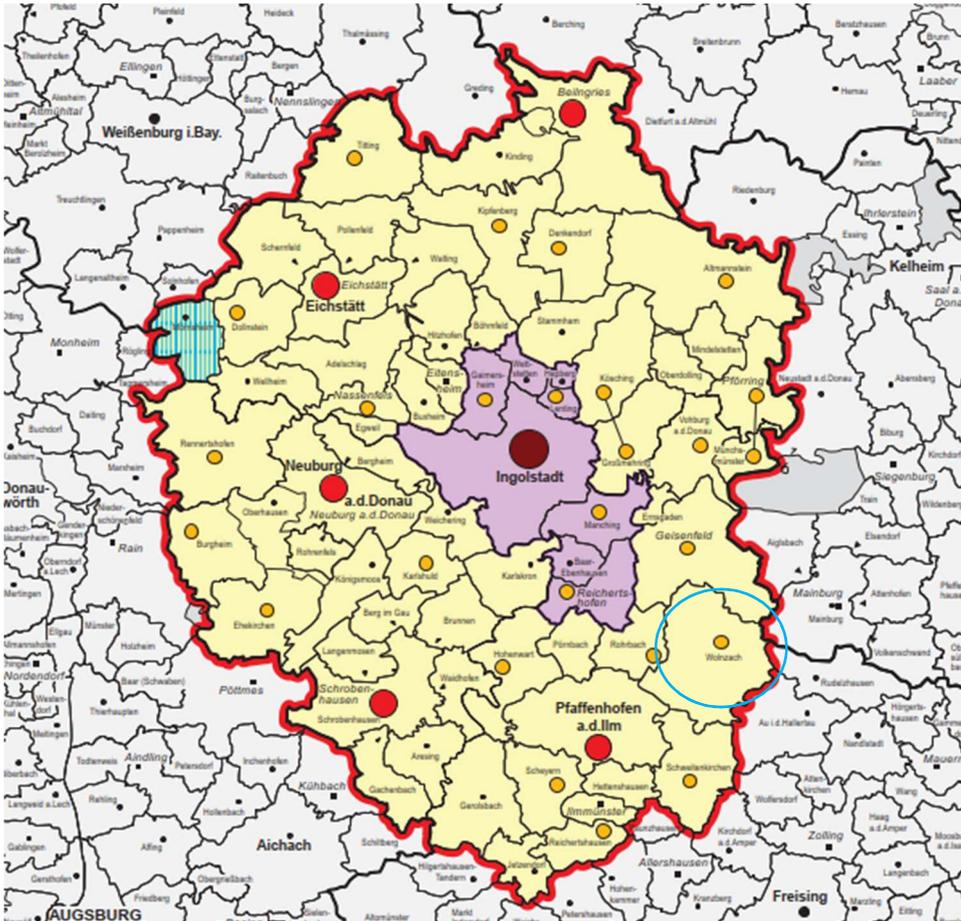


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

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. B III 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 mit vorhandener Erschließungsstruktur in Anspruch genommen werden und nur eine moderate Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

##### **4.1 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. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

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, Bebauungsstruktur, Parzellierung, Wohnformen, der städtebaulichen Gestaltung eines stabilen Ortsrands und Ausformulierung hinsichtlich Nutzung, Bautypen, Dichte und Profil sowie der sinnvollen Nutzung vorhandener Erschließung auseinandergesetzt. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen. Der Grundsatzbeschluss des Markts Wolnzach zur Baulandentwicklung vom 09.05.2019 findet hier Anwendung.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Durch vorliegende Planung wird im Geltungsbereich des Plangebiets eine private Grünfläche (Durchgrünung / Ortsrandeingrünung) im Westen und Süden dargestellt. Die Fläche zwischen der Eingrünung und den Bestandsstraßen werden erweitert und vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet sowie die Bestandsstraße dargestellt. In Ortsrandlage im Südwesten des Plangebiet wird eine allgemeine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie Grünflächen zur fußläufigen Erschließung des Baugebiets ausgewiesen. Im Osten des Plangebiets oberhalb der Josef-Reindl-Straße kommt es zum Zusammenschluss der Wohnbauflächen.

### **4.3 Grünordnungskonzept**

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen dargestellt. Dieser Grünstreifen dient dazu, Flächen für die erforderliche Ortsrandeingrünung bereitzustellen. Damit wird eine Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Landschaft ermöglicht. Ziel der Planung ist es, die erweiterte Wohnbaufläche so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbilds aufgewertet wird. Die bestehenden wesentlichen und südlichen Gehölzstrukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden somit nicht beansprucht.

Im Inneren des Planungsgebietes ist zusätzlich eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Spielplatz dargestellt, um auch für diese Nutzung bereits auf Flächennutzungsplanebene einen Standort vorzusehen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gehölzbestände stammen aus der Zeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind aktuell nur noch z.T. vorhanden. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die Darstellung der Gehölzbestände verzichtet.

### **4.4 Umweltbericht**

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht vom 29.07.2025 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

## **5. VERKEHRSUNTERSUCHUNG**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung der INOVAPLAN GmbH, 76131 Karlsruhe, vom 04.04.2024, liegt der Änderung des Flächennutzungsplan als Anlage bei.

## **6. 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).

Das Plangebiet wird abwassertechnisch durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen.

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal 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 „Vorabinformation zu Baugrundgutachten“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 10.07.2024).

### **7. DENKMALSCHUTZ - Denkmäler**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler.

Auch in näherer Umgebung befinden sich keine Denkmäler. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

**8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Allgemeines Wohngebiet	9.295 m <sup>2</sup>
Allgemeine Grünfläche (Erschließung des Baugebiets, Spielplatz)	959 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.554 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.994 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Summe Flächen	14.802 m <sup>2</sup>