

Markt Wolnzach

Bebauungsplan „An der Glandergassleiten“

für den Bereich östlich der Oberen Lindenstraße und nördlich der Glandergasse (St 2049)

Begründung

Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 29.07.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziele .....	4
2. Bestandssituation.....	4
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes .....	4
2.2. Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3. Städtebaulicher und grünordnerischer Bestand.....	5
2.4. Natürliche Grundlagen .....	6
2.5. Erschließung .....	7
2.6. Nahversorgung.....	7
2.7. Soziale Einrichtungen.....	7
2.8. Immissionen.....	8
3. Planungsrechtliche Situation .....	8
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
3.2. Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan (RP).....	8
3.3. Flächennutzungsplan.....	12
4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	12
5. Aufstellungsbeschluss.....	13
6. Städtebaulicher Wettbewerb „Wohnen an der Glandergasse“ .....	13
7. Planungskonzept.....	14
7.1. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf .....	14
7.1.1. Gehöfte .....	15
7.1.2. Auftaktgebäude .....	16
7.1.3. Hausketten.....	17
7.2. Art der Nutzung .....	17
7.3. Maß der Nutzung .....	18
7.4. Über- und unterbaubare Grundstückflächen.....	19
7.5. Höhenlage.....	20
7.6. Dächer .....	20
7.7. Abstandsfächen und Bauweise .....	21
7.8. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen, .....	21
7.9. Immissionsschutz.....	22
7.10. Ver- und Entsorgungsanlagen.....	23
7.11. Werbeanlagen, Gestaltung.....	23
7.12. Grünordnung.....	24
7.12.1. Leitbild .....	24

7.12.2. Grünordnung allgemein .....	25
7.12.3. Grünordnung allgemeine Wohngebiete.....	26
7.12.4. Grünordnung Verkehrsflächen .....	27
7.12.5. Grünordnung öffentliche Grünflächen .....	27
7.13. Einfriedungen Hecken, Stützmauern, Sichtschutz.....	29
7.14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen.....	30
7.15. Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz.....	31
7.16. Erschließung .....	32
7.17. Ruhender Verkehr Autos.....	33
7.18. Rettungswege .....	33
7.19. Natur und Artenschutz.....	34
7.20. Nachhaltigkeit und Ökologie.....	36
8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	36
9. Daten zum Bebauungsplan .....	37

## 1. Planungsanlass und Ziele

Der Markt Wolnzach ist ein prosperierender Ort mit einem starken jährlichen Zuwachs an Einwohnern. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend hoch, die Grundstücks- und Immobilienpreise steigen. Die Kommune entspricht dem Wohnungsbedarf einerseits mit der Verdichtung des Marktzentrums, aber auch mit der Neuausweisung von Bauland an den Siedlungsranden. Der bisherigen eher auf Familien in Einfamilienhäusern ausgerichteten Wohnungspolitik soll mit einem lebendigen, auf ein nachbarschaftliches Miteinander ausgerichteten Wohngebiet, mit Wohnraum für alle Lebenslagen ein neuer Impuls gegeben werden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf und dem darauf aufbauenden Bebauungsplan mit Grünordnung soll ein flächenschonender Umgang mit Grund und Boden, ein zu Wolnzach passender Städtebau und ein Angebot an Wohnungstypen für unterschiedlichste Lebenssituationen geschaffen werden.

Das Planungsgebiet bildet den neuen nordöstlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach im Übergang zur hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Feldflur.

Ziel der Planung ist es, das Siedlungsgefüge erheblich zu erweitern, ohne die bestehenden Ortsteile von der freien Landschaft abzuschneiden und das erhebliche Gefälle des Planungsgebiets im Zusammenhang mit der gewünschten kleinteiligen Bebauung zu bewältigen. Zudem soll ein lebendiges, durchmischt Quartier entstehen, welches Bezug auf die Besonderheiten des Ortes nimmt und seinen Bewohnern ein hohes Identifikationspotenzial bietet.

Das Planungsgebiet bietet aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke und der Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer ideale Voraussetzungen für die Umsetzung einer geordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Weiterentwicklung Wolnzachs in dieser Größenordnung. Es gibt derzeit keine anderen vergleichbaren Flächen in dieser Größe und Lage in Wolnzach, die ähnlich günstige Voraussetzungen bieten. Parallel dazu können im Rahmen der Innenentwicklung kleinere Bauvorhaben umgesetzt werden. Dies steht im Einklang mit den Vorgaben des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Mit der Planung wird der großen Nachfrage an Wohnraum in Wolnzach Rechnung getragen.

## 2. Bestandssituation

### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Marktgemeinde Wolnzach und hat eine Größe von rund 9,04 ha. Derzeit werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

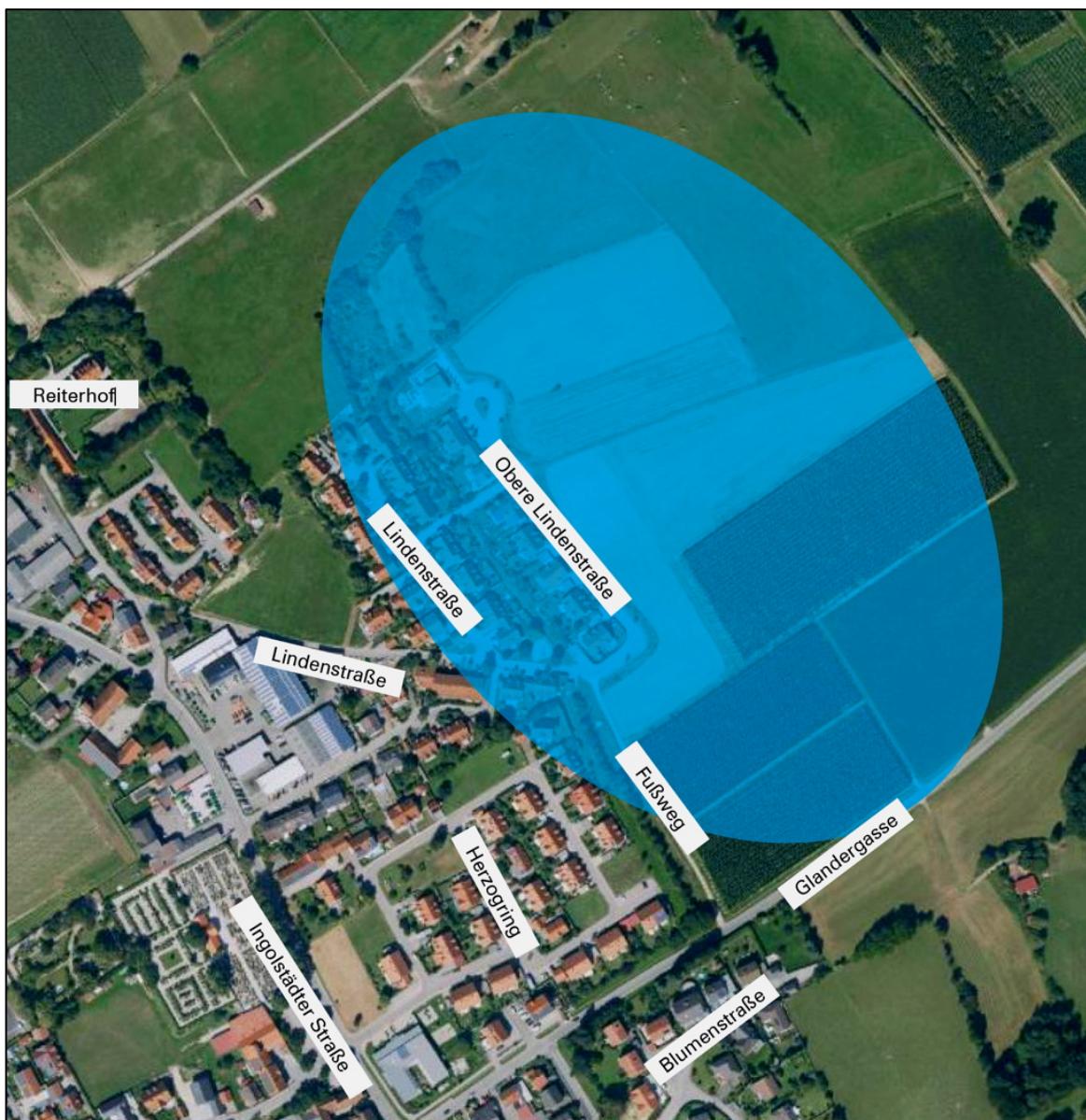


Abbildung 1: Luftbild Wolnzach (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## 2.2. Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes ist in privatem Eigentum. Lediglich die Obere Lindenstraße ist im Eigentum des Markts Wolnzach. Die Grundstücke werden in einem Umlegungsverfahren auf der Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplanes neu aufgeteilt.

## 2.3. Städtebaulicher und grünordnerischer Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche (zeitweise Hopfenanbau) sowie als Grünland (Wiesen- und Weidenutzung) genutzt. Entlang einer Geländekante im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Gehölzstreifen. Außerdem liegt ein brachliegendes Gartengrundstück mit Obstbäumen innerhalb des Gelungsbereichs. Auf diesem wurden bereits vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Vorbereitung für das Planvorhaben durchgeführt.

Das Plangebiet, das den neuen Ortsrand von Wolnzach bilden soll, grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung, welche durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet dabei einen Teil der Oberen Lindenstraße, über den das Gebiet von Westen aus erschlossen werden kann. Westlich an die Obere Lindenstraße grenzt die Bebauung des Bebauungsplans „An der Lindenstraße“, BPlan Nr. 108.

Südwestlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt das Gebiet des Bebauungsplans „An der Glandergasse“, BPlan Nr. 88. Die Bestandsbebauung des Gebiets wird durch eine bestehende öffentliche Ortseingrünung vom Geltungsbereich abgetrennt.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **2.4. Natürliche Grundlagen**

### *Ort- und Landschaftsbild*

Das historische Ortszentrum mit seinen zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild des Marktes Wolnzach. Die im Osten an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist Teil der gewachsenen Dorflandschaft von Wolnzach. Sie besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit für das Ortsbild typischen Satteldächern.

Wolnzach liegt in der Hallertau, dem größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiet der Welt. Das Landschaftsbild der Marktgemeinde wird durch die umgebende Hügellandschaft geprägt, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet ist Teil dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche in bewegter Topografie. Das nach Süden abfallende Gelände wird derzeit als Ackerfläche und Grünland genutzt. Bis auf ein brachliegendes Gartengrundstück im Norden, das von mit Gehölzen bewachsenen Hangkanten auf drei Seiten umgrenzt wird, befinden sich keine Gehölzstrukturen innerhalb des Planungsumgriffs, die das Landschaftsbild prägen.

### *Topografie und Naturhaushalt*

Die Glandergasse liegt in einer Senke. Das Gelände des Plangebiets steigt nach Norden hin kontinuierlich an. Der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt an der Glandergasse und dem höchsten Punkt im Norden beträgt bis zu 35 Meter. Zur besseren Nutzbarkeit der Einzelparzellen wurde der Hang in der Vergangenheit terrassiert, sodass sich mehrere Geländestufen quer zum Hangverlauf befinden. Diese Geländestufen konzentrieren sich um das brachliegende Gartengrundstück im Norden des Planungsgebiets. Es ist auf drei Seiten von gehölzbestandenen Hangkanten umgeben.

Der Boden des Gebiets ist durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Vor allem der im Gebiet stattgefundenen Anbau von Hopfen führt zu einer Anreicherung von Kupfer im Boden. Die Versiegelung im Planungsgebiet ist sehr gering. Sie beschränkt sich auf die Teile der Glandergasse im Süden und der Obere Lindenstraße im Nordwesten, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

Aufgrund stauender Horizonte im Untergrund des gesamten Hanges kann Niederschlagswasser trotz der geringen Versiegelung nur schlecht im Boden versickern. Auf dem Gebiet anfallendes Niederschlagswasser fließt als Hangwasser oberflächlich bzw. als Schichtwasser über stauende Horizonte ab. Dadurch fließt bei Starkregenfällen Wasser von außen auf das Planungsgebiet zu und im Planungsgebiet anfallendes Niederschlagswasser fließt oberflächlich talwärts ab. Ein entlang der Glandergasse verlaufender Trockengraben nimmt das oberflächlich abfließende Hangwasser auf und leitet es in den

Lehenbach im Westen außerhalb des Plangebiets, der als Vorfluter fungiert. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### *Flora, Fauna, Biotope*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope. Der Großteil des Gebiets wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben dem im Norden gelegenen Gartengrundstück und dem es umgebenden Gehölzbestand gibt es innerhalb des Planungsgebiets keine weiteren wertgebenden Vegetationsstrukturen. Auf dem Gartengrundstück konnte im Rahmen des ersten Artenschutzbeitrags aus dem Jahr 2019 eine Eidechsenpopulation nachgewiesen werden. In den dort befindlichen Gehölzen sowie in den 2019 im Gebiet vorhandenen Hopfenstangen konnten zudem Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vögel nachgewiesen werden. Einzelne Gebüsche, die sich an Hangkanten in der landwirtschaftlich genutzten Flur entwickelt haben, werden zudem von gebüschbrütenden Offenlandvogelarten als Brutplatz genutzt.

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurden die notwendigen vorgenommenen Maßnahmen zum Schutz der Eidechsenpopulation (sowie der im Gebiet vor kommenden höhlenbrütenden Vogelarten) bereits auf dem Gartengrundstück umgesetzt. Das Gartengrundstück wird keiner baulichen Umnutzung zugeführt, sondern bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Näheres hierzu findet sich im Umweltbericht unter Punkt 2.2.

#### *Erholungsfunktion*

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Wegeerschließungen erfüllt das Gebiet im Bestand keine Erholungsfunktion.

Mit dem Linden-Spielplatz befindet sich ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Umgebung westlich des Plangebiets.

### **2.5. Erschließung**

#### *Individualverkehr*

Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt derzeit noch über die westlich des Planungsgebiets verlaufende Obere Lindenstraße. Auf der Ostseite der Oberen Lindenstraße sind Längsparkplätze angeordnet.

#### *Öffentlicher Nahverkehr*

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Elsenheimer Straße 50) liegt ca. 5 Gehminuten vom Planungsgebiet entfernt. Von dort fahren fünf Mal am Tag Busse in Richtung Rohrbach (Ilm), drei Mal am Tag in Richtung Wolnzach Mitte.

#### *Fuß – und Radwege*

An der Oberen Lindenstraße verläuft ein einseitig geführter Gehweg. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen keine Wegeverbindungen.

### **2.6. Nahversorgung**

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Markt rund um das Rathaus und im Norden an der Hopfenstraße.

### **2.7. Soziale Einrichtungen**

Kinderkrippe „Zwergl-Akademie“: ca. 5 Gehminuten

Kindergarten „St. Raffael“: ca. 10 Gehminuten

Kindergarten „Am Brunnen“ (Verlegung geplant): ca. 10 Gehminuten  
Grundschule Wolnzach: ca. 15 Gehminuten  
Hallertau-Gymnasium Wolnzach: ca. 3 km entfernt

## 2.8. Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirkt in erster Linie der Verkehrslärm der St 2049 (Glander-gasse). Entlang dieser werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 bzw. 8 dB(A) tags / nachts überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 3 / 4 dB(A) tags /nachts überschritten.

Die Verkehrsmenge der St 2049 beträgt im Bestand nach Verkehrsmengenatlas für das Zähljahr 2023 rund 2.200 Kfz/24 h.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser soll auf Grundlage der vorliegenden Überarbeitung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aufgestellt werden.

Westlich des Planungsgebiets liegt im nördlichen Bereich das Wohngebiet „An der Lindenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 108), der Bebauungsplan wurde 2005 gesetzt. Die Obere Lindenstraße und ein Straßenbegleitgrün liegen ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches, sodass sich hier Überlappungen mit dem vorliegenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Glandergassleiten“ ergeben.

Südwestlich liegt das Baugebiet „An der Glandergasse“ (Bebauungsplan Nr. 088). Der Bebauungsplan wurde 1999 gesetzt.

### 3.2. Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan (RP)

Für das Planungsgebiet werden Grundsätze und Ziele formuliert

Auszug aus dem LEP:

(G) Grundsätze

(Z) Ziele

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten 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.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

## **6.2 Erneuerbare Energien**

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilläufen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

## **7.1 Natur und Landschaft**

### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

### 7.1.3 Natur und Landschaft

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

### 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarten Nutzungen freigehalten sowie
- bestehende Siedlungen müssen vor einem mindestens hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

### 7.2.6 Niedrigwassermanagement und Landschaftswasserhaushalt

(G) Der Sicherung eines ausgeglichenen Landschaftswasserhaushaltes mit ausreichendem Wasserdargebot auch in Trocken- und Hitzeperioden soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Weitere Informationen können im Internet eingesehen werden: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/Regionalplan>

Regionalplan der Region 10 Ingolstadt (Stand: nach der letzten Fortschreibung, 30. Änderung, 05.02.2024).

Der Markt Wolnzach liegt in der Region 10 (Ingolstadt) und ist gemäß Raumstrukturkarte (Stand 19.12.2022) als Grundzentrum im „Allgemeinen ländlichen Raum“ dargestellt. Es liegt nord-östlich des nächsten Mittelzentrums Pfaffenhofen a. d. Ilm.

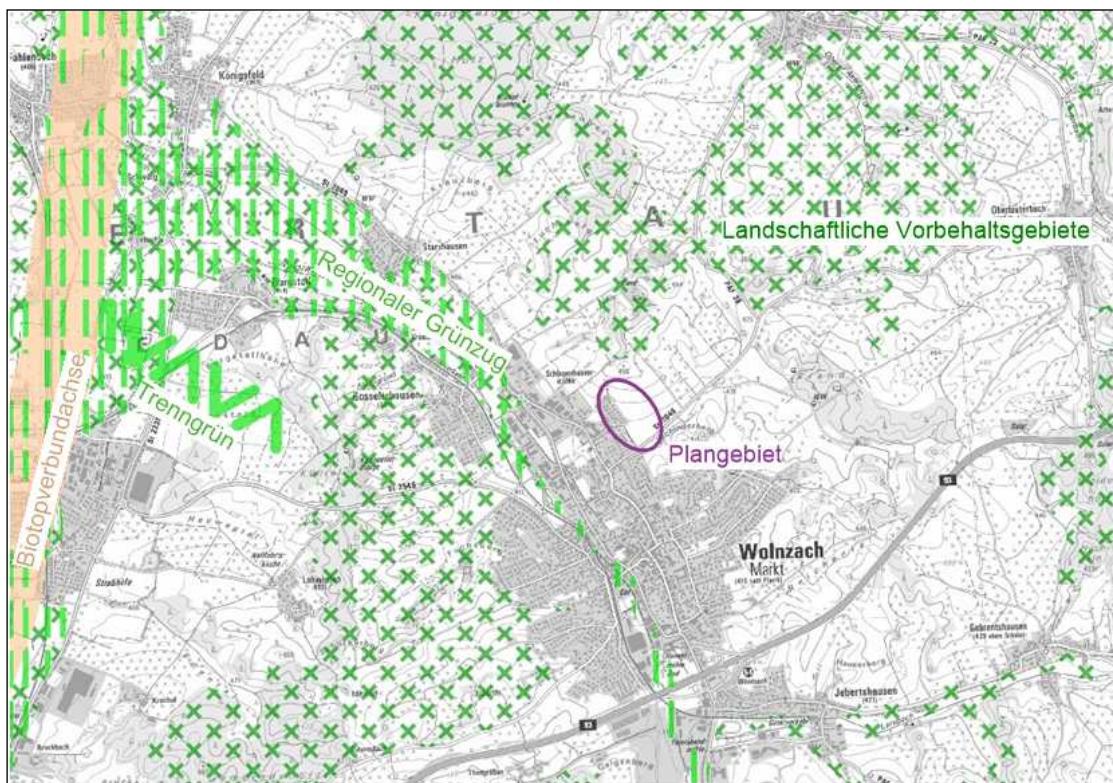


Abbildung 2: Auszug Regionalplan, Hintergrund Topographische Karte (Quelle: FIN-WEB, online, LfU)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 „Hügel-landschaften“ des Donau-Isar-Hügellandes.

Es liegt außerhalb von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, von Biotopverbundachsen sowie außerhalb des Regionalen Grünzugs, der entlang der Wolnzach durch die Marktgemeinde verläuft.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit umlaufender Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Westlich angrenzend sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete (MI) dargestellt.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan Wolnzach (Ausschnitt)

### 4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für das Gemeindegebiet wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Für das Planungsgebiet wurden folgende Ziele formuliert:

- „Potenziale zur Neuentwicklung, qualitätvoller Wohnraum für alle Lebenslagen“
- Am östlichen und nördlichen Ortsrand: „Grünflächen sichern, ergänzen, aufwerten und eine übergeordnete Grünverbindung stärken“
- Zwischen der Oberen Lindenstraße und dem östlichen Ortsrand: „Wegebeziehung stärken oder gestalten“
- Entlang der St 2049: „Verzahnung mit der Landschaft mit Wegebeziehung gestalten“
- Nördlicher Ortsrand: „Bestehende Baum- und Gehölzstrukturen“

## 5. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat am 18.03.2019 den Aufstellungsbeschluss und Zustimmungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gefasst.

Es wurde beschlossen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Ausweisung des betreffenden Neubaugebietes mit verschiedenen Wohnformen entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs geschaffen werden soll.

Es wird ein reguläres Bebauungsplanverfahren durchgeführt, unter Beteiligung der Bürger (§§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Dazu wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt sind.

## 6. Städtebaulicher Wettbewerb „Wohnen an der Glandergasse“

Um zu einer ansprechenden und attraktiven städtebaulichen und landschaftsplanerischen Lösung für die geplante Neubebauung zu kommen, wurde im Jahr 2019 ein Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbes durchgeführt, zu dem 15 Architekturbüros eingeladen wurden.

In der Auslobung wurden als Vorgabe für die Planungsaufgabe folgende Ziele formuliert:

- ein flächenschonender Umgang mit Grund und Boden • ein zu Wolnzach passender Städtebau
- ein Angebot an Wohnungstypen für unterschiedlichste Lebenssituationen
- trotz kompakter Bauformen ein hohes Maß an Wohnqualität, Individualität und Privatheit
- eine gemischte und lebendige Bewohnerstruktur aller Alters- und Lebenslagen
- ein sensibler Umgang mit der Topografie und der Einbindung in die umgebende Landschaft

Aus dem Wettbewerb ging der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf des Büros delaossaarchitekten mit liebald + aufermann landschaftsarchitekten und stadtplaner einstimmig als Sieger hervor.

## 7. Planungskonzept

### 7.1. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (Ausschnitt) (Quelle: delaossa Architekten)

Das Planungsgebiet bildet den neuen nordöstlichen Ortsrand von Wolnzach im Übergang zur hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Feldflur.

Ziel der Planung ist es, das Siedlungsgefüge erheblich zu erweitern ohne die bestehenden Ortsteile von der freien Landschaft abzuschneiden und das erhebliche Gefälle des Planungsgebiets im Zusammenhang mit der gewünschten kleinteiligen Bebauung zu bewältigen. Zudem soll ein lebendiges, durchmischt Quartier entstehen, welches Bezug auf die Besonderheiten des Ortes nimmt und seinen Bewohnern ein hohes Identifikationspotenzial bietet.

Das Entwurfskonzept bildet aus diesen Rahmenbedingungen einen der Topografie folgenden zentralen Anger aus, der zentraler Erschließungs- und Begegnungsraum zugleich ist. Im Südwesten wird über offene, ringförmig gruppierte Einzel- und Kettenhäuser ein subtiler Übergang an die bestehenden Siedlungsstrukturen geschaffen. Wegeverbindungen werden aufgegriffen und in die freie Landschaft fortgeführt.

Die nordöstliche Fassung des Angers erfolgt über linsenförmige Gehöfte, bestehend aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, die einen dörflich, geprägten Gemeinschaftshof umschließen.

Zum Anger hin sind die Gehöfte mit einer Verbindungsmauer gefasst, während sich die grün geprägten Fugen dazwischen zur Landschaft hin öffnen.

Das Gebietsentré zur Glandergasse hin wird durch das Auftaktgebäude, einem Blocktypus mit unterschiedlichen Sonderwohnformen und einem Gehöfttypus gebildet.

Durch die weitestgehend geschlossene Außenfassade wird auch der Schallschutz im Quartier sichergestellt.

Die Dächer sind als steile Satteldächer mit teils aneinander gereihter Giebelständigkeit vorgesehen. Diese Typologie nimmt Bezug zur historisch gewachsenen Dachlandschaft von Wolnzach und arrondiert diese auf eine eigenständige Weise, ohne mit dem gewachsenen Ortskern konkurrieren zu wollen. Die zahlreichen südausgerichteten Dächer eignen sich für solare Nutzung, wobei besondere Sorgfalt auf die schlüssige und bündige Dachintegration der Paneele/Solarziegel zu richten ist.

### 7.1.1. Gehöfte



Abbildung 5: BP 136 (Ausschnitt)

Maßstabsbildner für die „Gehöfte“ ist eine sozial überschaubare Größe ebenso wie eine dorfkernartige Dichte.

Die unterschiedlichen Wohnformen und die Konzentration der Hauszugänge auf die weitestgehend waagerechten Höfe lassen ein lebendiges Miteinander erwarten. Diese sind jeweils in Zuschnitt und Ausstattung individuell gestaltet und bilden den zentralen Identifikations- und Kommunikationsraum für die Bewohner. Die privaten Gärten liegen jeweils auf zwei Niveaus. So entstehen jeweils gut nutzbare private Gartenflächen. Zu den Grünflächen sind die Gärten jeweils nochmal um eine niedrige Mauer abgesetzt. Die den Hö-

henlinien folgenden Höfe werden mit Kinderspiel, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie kleinen Treffpunkten zum Feiern ausgestattet. Gemeinsame Gemüse- oder Kräuterbeete sind ebenfalls nicht ausgeschlossen. Je eine Baumart herrscht in jedem Hof vor.

Schmale Fugen und Unterbrechungen zwischen den Häusern bieten gezielte Ausblicke in die Umgebung und dienen teilweise als kleinmaschiges, gebietsinternes Wege- und Trepennetz.

Weite Teile der Häuser sind direkt an die unter dem Hof liegende Tiefgarage angeschlossen, wodurch ein Parken „im eigenen Haus“ ermöglicht wird. Die TG-Zufahrt erfolgt gegen den Hang, im Höhenversatz vom Gehöft zur Grünfuge.

Die bauliche Umsetzung der Gehöfte sollte zugunsten der räumlichen und gestalterischen Einheit aus einer Hand erfolgen. Dies könnte durch die Kommune, aber auch durch Baugruppen oder ggf. Bauträger erfolgen.

### 7.1.2. Auftaktgebäude

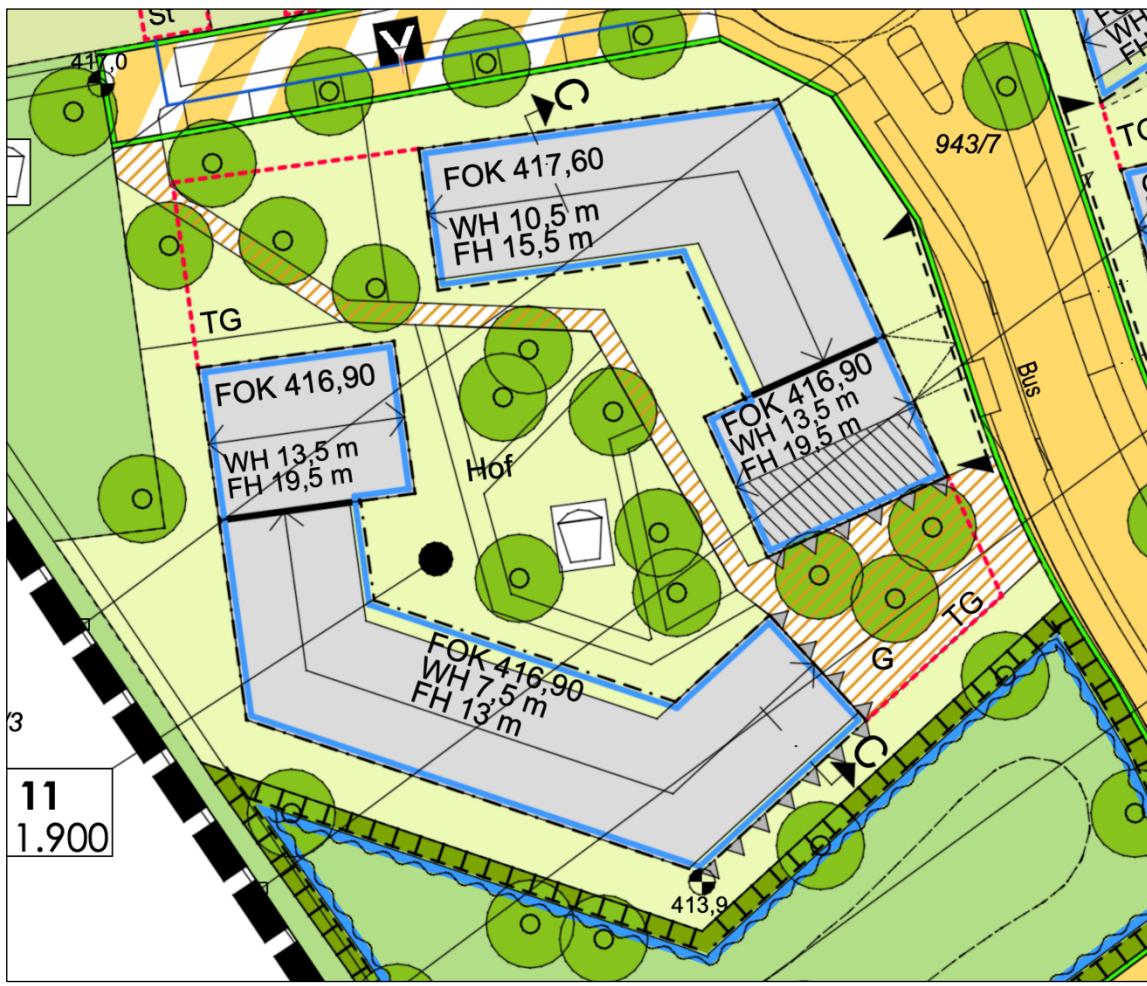


Abbildung 6: BP 136 (Ausschnitt)

Das Auftaktgebäude an der südlichen Zufahrt ins Gebiet soll für das neue Wohngebiet ein identitätsstiftender Baukörper sein, der hier als eigenständiges Quartier fungiert und neben einem Angebot an Wohnraum auch funktionale Anforderungen erfüllt. Daher unterscheidet sich das Auftaktgebäude formal und typologisch von der Bebauung im übrigen Planungsgebiet.

Das Gebäude ist nach innen orientiert und bietet sich für besondere Wohnformen an. Vorstellbar sind hier städtische Wohnungen, Wohngruppen für Generationen und Senioren, Auszubildende und Integrative Gemeinschaftseinrichtungen. Sehr wünschenswert wäre ein Bewohnercafé als Quartierstreff und ggf. eine Mobilitätsstation. So könnte der Quartierseingang positiv bespielt und der Verkehrsfluss an der Glandergasse angezapft werden.

### 7.1.3. Hausketten



Abbildung 7: BP 136 (Ausschnitt)

Im Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur bilden die Hausketten einerseits einen selbstverständlichen Übergang, andererseits verdichten sich die Strukturen zu Ketten, die den Angerraum erlebbar fassen und im Innern geschützte back-to-back Gartenhöfe bilden.

Die überwiegende Wohnform wären hier Einfamilien- und Doppelhäuser mit größeren Garteneinheiten und oberirdischen Garagen.

### 7.2. Art der Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht dem Ziel der Marktgemeinde Wolnzach Wohnraum zu schaffen. Mit dieser Festsetzung sind, neben der vorwiegenden Wohnnutzung, auch ergänzende Nutzungen wie z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speise- wirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Im sogenannten Auftaktgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 soll im Erdgeschoss eine kleine Quartiersversorgung angeordnet werden, z.B. in Form einer Bäckerei. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im südöstlichen Teilbereich des Bauraums, der durch Signatur festgesetzt ist, im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig ist.

Unabhängig davon werden einzelne Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des großen Flächenbedarfes, der von ihnen ausgehenden Emissionen und des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommensausgeschlossen. Darüber hinaus entsprechen diese beiden Nutzungen nicht dem städtebaulichen und funktionalen Charakter des Wohngebietes. Die Versorgung mit Tankstellen ist außerhalb des Planungsgebietes in ausreichendem Maße sichergestellt.

Die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO bleibt trotz des Ausschlusses der lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

### 7.3. Maß der Nutzung

Für die jeweiligen Baugebiete wird das Maß der Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächen (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO, in Verbindung mit maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer maximal möglichen Geschossfläche (GF) wird verzichtet, da die Kombination aus der Festsetzung einer maximal möglichen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, in Verbindung mit einer Dachneigung, das Maß der Nutzung abschließend im Sinne des § 16 Abs.3 BauNVO regelt.

Die erzielbare Geschossfläche im Planungsgebiet wurde dennoch ermittelt. Im Sinne einer umfänglichen Darstellung wird die mögliche GF in zwei Varianten dargestellt, mit und ohne Dachgeschoss (DG). Bei dieser Betrachtung wird für das Dach eine Fläche von ca. 60 % der darunterliegenden Geschosse angenommen:

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende städtebauliche Eckdaten:

Baugebiet	Fläche d. Baugebietes	GR § 19 Abs.2 BauNVO	GRZ § 19 Abs.2 BauNVO	GF (ohne DG)	GFZ (ohne DG)	GF (inkl. DG)	GFZ (inkl. DG)
WA 1	4.542 m <sup>2</sup>	1.460 m <sup>2</sup>	0,32	ca. 2.920 m <sup>2</sup>	0,64	ca. 3.796 m <sup>2</sup>	0,84
WA 2	4.414 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup>	0,31	ca. 2.780 m <sup>2</sup>	0,63	ca. 3.614 m <sup>2</sup>	0,82
WA 3	4.400 m <sup>2</sup>	1.430 m <sup>2</sup>	0,33	ca. 2.860 m <sup>2</sup>	0,65	ca. 3.718 m <sup>2</sup>	0,85
WA 4	4.031 m <sup>2</sup>	1.290 m <sup>2</sup>	0,32	ca. 2.580 m <sup>2</sup>	0,64	ca. 3.354 m <sup>2</sup>	0,83
WA 5	4.170 m <sup>2</sup>	1.340 m <sup>2</sup>	0,32	ca. 2.680 m <sup>2</sup>	0,64	ca. 3.484 m <sup>2</sup>	0,84
WA 6	2.485 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	0,35	ca. 1.720 m <sup>2</sup>	0,69	ca. 2.236 m <sup>2</sup>	0,90
WA 7	2.638 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	0,25	ca. 1.220 m <sup>2</sup>	0,46	ca. 1.430 m <sup>2</sup>	0,54
WA 8	5.628 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	0,21	ca. 2.380 m <sup>2</sup>	0,42	ca. 3.094 m <sup>2</sup>	0,55
WA 9	4.864 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	0,20	ca. 1.960 m <sup>2</sup>	0,40	ca. 2.548 m <sup>2</sup>	0,52
WA 10	5.434 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	0,22	ca. 2.360 m <sup>2</sup>	0,43	ca. 3.068 m <sup>2</sup>	0,56
WA 11	5.068 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	0,37	ca. 6.200 m <sup>2</sup>	1,22	ca. 7.340 m <sup>2</sup>	1,45
WA 1 bis WA 11	47.674 m <sup>2</sup>	13.690 m <sup>2</sup>	0,29	ca. 29.660 m <sup>2</sup>	0,62	ca. 37.682 m <sup>2</sup>	0,79

#### Grundfläche (GR) nach § 19 Abs.2 BauNVO

Die in Planungsgebiet maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von 13.690 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten.

Um ansprechende Außenwohnbereiche zu ermöglichen, dürfen die Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO und die Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Lichtschächte überschritten werden, jedoch nur bis maximal zulässigen Gesamt-GRZ Entsprechend den

Zielsetzungen in den städtebaulichen Entwurf werden in den Baugebieten angepasste Festsetzungen getroffen (siehe 7.4).

### **Grundfläche (GR) nach § 19 Abs.4 BauNVO**

Um die funktionale Nutzung der einzelnen Allgemeinen Wohngebieten mit Tiefgaragen, Kfz-Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen, Carports und den notwendigen Flächen für Nebenanlagen zu ermöglichen, darf die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt bis zu folgender Gesamt-GRZ überschritten werden:

- Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6: 0,65
- Im WA 7, WA 8, WA 9, WA 10: 0,55
- Im WA 11: 0,80

Die maximal mögliche Gesamt-GRZ steht im Einklang mit den Obergrenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der eine maximale GRZ von 0,8 zulässt.

### **Geschossfläche (GF) nach § 20 BauNVO**

Die Festsetzungen ermöglichen in den Allgemeinen Wohngebieten eine meist 2-geschossige Bebauung und ein Dachgeschoss. Im WA 11 (Auftaktgebäude) ermöglichen die Festsetzungen eine 3-geschossige Bebauung mit 4-geschossigen Punktgebäuden.

Bei Anrechnung der Regelgeschosse kann im Planungsgebiet eine Geschossfläche (ohne Dachgeschoss) von ca. 29.660 m<sup>2</sup>, bei Anrechnung des Dachgeschosses rund 37.682 m<sup>2</sup> umgesetzt werden.

Somit können im Gebiet in etwa 110 Eigenheime in verschiedenen Wohnformen und rund 150 Geschosswohnungen umgesetzt werden.

## **7.4. Über- und unterbaubare Grundstückflächen**

Um die städtebauliche Konfiguration möglichst zu sichern, sind die überbaubaren Grundstücksfächen (Bauräume) eng um die beabsichtigten Baukörper gezogen. Um dennoch funktional sinnvolle Außenwohnbereiche zu ermöglichen, werden Festsetzungen getroffen, die die Überschreitung der Fassaden und der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ermöglichen.

Hier wird hinsichtlich der Festsetzungen unterschieden zwischen den beabsichtigten Eigenheimen und dem möglichen Geschosswohnungsbau.

So dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 (Gehöfte) sowie dem WA 11 (Auftaktgebäude) Baugrenzen auf 1/3 ihrer jeweiligen Länge durch Balkone um bis zu 2,0 m und durch Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen im Geschosswohnungsbau Balkone auf 50 % der Fassadenlänge errichtet werden. Dies ermöglicht im Geschosswohnungsbau Balkone auch für kleinere Wohneinheiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 10, in denen in erster Linie klassische Eigenheime, Doppel- und Kettenhäuser möglich sind, dürfen die Baugrenzen auf 1/3 ihrer jeweiligen Länge durch Balkone um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Um die Hanggeschosse und sonstige Untergeschosse belichten zu können, dürfen Lichtschächte die Baugrenzen um maximal 1,2 m überschreiten.

Um die Privatisierung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Flächen und zu Grenzen einhalten müssen.

## 7.5. Höhenlage

Das Planungsgebiet liegt in einem topographisch sehr anspruchsvollen Bereich. Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude entsprechend der vorhandenen Hangsituation zu sichern, wurden für die gebietsprägenden Gehöfte in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und für das Auftaktgebäude im WA 11 detaillierte Höhenplanungen erarbeitet.

Im Ergebnis werden für die vorgenannten Baugebiete die jeweiligen Fußbodenoberkanten (FOK) in Metern über NHN je Bauraum festgesetzt. Diese festgesetzten Fußbodenoberkanten sind entsprechend der jeweilige untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen. Dies sichert die mit dem städtebaulichen Entwurf beabsichtigte gestufte Hangbebauung.

Durch die kleinteilige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 10 ist die Einpassung der Baukörper in die Topographie weniger anspruchsvoll. Deshalb wird in diesen Baugebieten auf eine Festsetzung einer Fußbodenoberkante je Bauraum verzichtet. Da für die Erschließungsplanung bereits ein weitgehend durchgearbeitetes Konzept vorliegt, wird festgesetzt, dass der jeweilige Höhenbezugspunkt für die Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 10 die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße ist.

Um die konkrete Hochbauplanung dennoch ausreichend Spielräume für die Einpassung der Baukörper in die Topographie zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die im Plan festgesetzten Fußbodenoberkanten um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden dürfen.

Die festgesetzten Wandhöhen und die geneigten Dächer erlauben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 eine Bebauung, die talseitig 2 Geschosse, hangseitig 1 Geschoss mit einem Kniestock und einem Dachgeschoss zulässt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 erlauben die maximal möglichen Wandhöhen eine 3-geschossige Bebauung und Dachgeschoss sowie zwei 4-geschossige Punktgebäude. Diese Höhenentwicklung im WA 11 entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung den Auftakt ins Gebiet mit einem prägnanten Baukörper zu markieren.

Die jeweils maximal möglichen Wandhöhen werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung einer „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung“ von einander abgegrenzt. Um Spielräume für die konkrete Hochbauplanung zu ermöglichen, darf von der Lage der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in horizontaler Richtung um maximal 1,0 m abgewichen werden.

## 7.6. Dächer

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Dachlandschaft vor, die durch geneigte Dächer geprägt wird. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 40° zulässig sind, falls keine anderweitigen Festsetzungen im Plan getroffen wurden. Diese anderweitige Festsetzung betrifft das Allgemeine Wohngebiet WA 7, in dem zwischen den Hauptbaukörpern eingeschossige Baukörper mit Flachdach möglich sind. In diesen Baukörpern sind die Zugangsbereiche für die Hauptgebäude denkbar. Flach geneigte Dächer bis maximal 7° sind auch bei den Dächern von Zwerchgiebeln zulässig.

Die Festsetzung, dass Satteldächer mittensymmetrisch auszuführen sind, trägt ebenfalls zur ruhigen Dachlandschaft im Sinne des städtebaulichen Entwurfs bei.

Von dieser Festsetzung kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 in den östlichen Bauräumen entlang des östlichen Ortsrandes abgewichen werden. Hier sind

giebelständige Gebäude vorgesehen, die den neuen nordöstlichen Ortsrand bilden. Um für die Anpassung dieser Gebäude an die Topographie Spielräume zu eröffnen, kann von der mittensymmetrischen Anordnung der Firsche abgewichen werden. Im hinweislichen Schnitt A-A auf der Planzeichnung ist beispielhaft die Ansicht der Gebäude dargestellt.

Zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung der Dachgeschosse im Geschosswohnungsbau werden Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zugelassen. Sie werden aber in ihrer Größe, Grundfläche und Ausdehnung eingeschränkt, um große Störungen in der Dachlandschaft zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund sind Dachgauben nicht zulässig.

In Anlehnung an die typische Bauweise in Wolnzach sind Dachüberstände mit Ausnahme von Regenrinnen nicht zulässig.

Aus Gründen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sind auf baulichen Nebenanlagen ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

## **7.7. Abstandsflächen und Bauweise**

Der städtebauliche Entwurf sieht in Teilbereichen Gebäudeabstände vor, bei denen die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht eingehalten werden können.

Dies betrifft in erster Linie die jeweils nördlichen Gebäude in den Gehöften der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6. Hier sind bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen Gebäudeabstände von 4,0 m möglich. Da dieser Abstand lediglich die Stirnseiten der Gebäude betrifft, können durch eine Befensterung auf den Traufseiten der Gebäude eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen innerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 10 müssen Gebäude innerhalb von Büroräumen einen Mindestabstand von 6 m einhalten. In diesen Bereichen können Garagen, Carports und/oder Stellplätze vorgesehen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 und WA 10 ist eine offene und halboffene Bauweise zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht sowohl die Umsetzung von Einfamilienhäusern mit Grenzabstand, als auch die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Kettenthäuser, die einen einseitigen Grenzanbau aufweisen.

## **7.8. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen,**

Um ausreichend Kfz-Stellplätze für die zukünftige Nutzungen im Planungsgebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass der Nachweis der pflichtigen Kfz-Stellplätze sich nach der Stellplatzsatzung des Markt Wolnzach in der jeweils gültigen Fassung richtet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und im WA 11 muss der Kfz-Stellplatznachweis in Tiefgaragen erfolgen. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind in diesen Baugebieten nicht zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht autofreie Baugebiete und Freiflächen, die eine sehr hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und gefahrloses Spielen für Kinder ermöglicht. Um die Tiefgaragen optimal nutzen zu können, sind dort auch Keller-, Technik-, Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 10 zulässig. Hier dürfen die Fahrzeuge in Garagen, Carports oder auf offenen Stellplätzen untergebracht werden.

Um geordnete Freiflächen in den Baugebieten zu sichern, sind Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Aus diesem Grund müssen auch die Zu- und Ausfahrtsbereich beachtet werden, sofern diese festgesetzt sind.

Um die Funktionalität der Baugebiete zu sichern und Spielräume für die konkrete Planung zu schaffen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragenzu- und -ausgänge, Treppen und Aufzüge, Tiefgaragenbe- und -entlüftungseinrichtungen, Kinderspielplätze und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb und außerhalb der über- und unterbau-baren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um die sinnvolle Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen, wird festgesetzt, dass nicht eingehauste und nicht überdachte oberirdische Fahrradabstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im räumlichen Zusammenhang mit Hauszuge-gängen zulässig sind.

Durch die Festsetzung, dass Gartenhäuschen je Grundstück bis zu einer Größe von max. 3 m x 3 m und einer Höhe von max. 2,5 m zulässig sind, können Gartengeräte für die Pflege der Gärten witterungsgeschützt untergebracht werden. Dies unterstützt gepflegte Außenbereiche.

## 7.9. Immissionsschutz

Die Verkehrslärmimmissionen, die von der St 2049 (Glandergasse) ausgehen, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und bewertet. (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8943.1 / 2025 - FB, vom 21.02.2025)

Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass an den südlichen Gebäuden der Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 11 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Um in diesen Bereichen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen Bereichen zu gewährleisten, sind Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

So wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, möglichst so anzurichten sind, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist ein passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_w, ges$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel  $\geq 66$  dB(A).

Durch die vorgenannten und im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Lärmimmissionen auch in den belasteten Bereichen gewährleistet.

## **7.10. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Durch die Neubebauung müssen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zusätzliche Kapazitäten bereitgestellt werden. Dafür müssen weitere Trafostationen im Gebiet errichtet werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Verortung der Anlagen möglich ist, wird festgesetzt, dass Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität in öffentlichen Flächen generell zulässig sind.

Um das Gebiet nicht durch Leitungen und Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio zu belasten, wird festgesetzt, dass Leitungsführungen jeglicher Art ausschließlich unterirdisch zulässig sind und freistehende oder auf Dächern und Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wolnzacher Trinkwassernetz. Eigentum und Betriebsführung liegen beim Markt Wolnzach. Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Löschwasserbedarf, welcher nicht aus dem Netz gedeckt werden kann, muss durch Löschwasserspeicher gedeckt werden.

Anfallendes Schmutzwasser durch die Neubebauung des Gebiets wird über das Mischwasserkanaalsystem des Marktes Wolnzach der Kläranlage Wolnzach (Größenklasse 4) zugeführt.

Niederschlagswasser siehe 7.15.

## **7.11. Werbeanlagen, Gestaltung**

In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 sind neben der vorwiegenden Wohnnutzung in untergeordnetem Umfang Nichtwohnnutzungen zulässig, die ggf. mit Werbeanlagen auf sich aufmerksam möchten.

Um diese Werbeanlagen gestalterisch in das städtebauliche Gesamtkonzept einzubinden, werden entsprechende Festsetzungen zu deren Gestaltung festgesetzt.

Deshalb müssen sich Werbeanlagen in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Weiterhin sind Werbeanlagen

- nur an der Stätte der Leistung des Beworbenen,
- nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen,
- mit einer Höhe von höchstens 0,50 m und einer Länge von höchstens 2,00 m,
- je Stätte einer Leistung nur in der Einzahl,
- nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses,
- nur außerhalb von Fensterflächen,
- nicht in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen oder sich bewegender Werbeanlagen und
- nicht freistehend zulässig.

## 7.12. Grünordnung

### 7.12.1. Leitbild

Das vorliegende grünordnerische Konzept orientiert sich am geplanten Städtebau und berücksichtigt gleichzeitig die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche, die sich im Gelungsbereich befinden. Das sich im Nordosten befindende offene Gartengrundstück sowie der es umgebende Gehölzbestand wurden bereits im Wettbewerb als naturschutzfachlich hochwertig eingestuft und von einer geplanten baulichen Entwicklung freigehalten. Die Hochwertigkeit für den Natur- und Artenschutz konnte in den Kartierungen zu den Biotop- und Nutzungstypen sowie in den Kartierungen für den Fachbeitrag zum Artenschutz (saP) bestätigt werden.

Der geplante Städtebau verdichtet die in der Nachbarschaft vorhandenen Einfamilienhausstrukturen zu dörflichen Gehöften mit innenliegenden, verkehrsabgewandten Gemeinschaftsflächen, die ein lebendiges Miteinander der Bewohner erwarten lassen. Die Bebauung folgt dabei den Höhenlinien des nach Süden orientierten Hanges, um baubedingte Geländeabtragungen so gering wie möglich zu halten.

Auf den Gemeinschaftsflächen der Gehöfte befinden sich auch die den Wohnungen zugeordneten Sand- und Spielflächen für die Kleinsten. Zur Identitätsstiftung dominiert in jedem Hof eine Baumart. Bei der Auswahl der Baumarten ist neben der Nutzbarkeit für verschiedene Tierarten, wie Vögel und Insekten, darauf zu achten, dass standortgerechte und an das Klima angepasste Arten verwendet werden. Diese tragen nicht nur zu mehr Artenvielfalt im neuen Quartier bei, sondern kommen auch mit den Extremen des Klimawandels besser zurecht. So sorgen sie dauerhaft für eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets.

Als Reaktion auf die bewegte Topografie des Hanges liegen die privaten Gärten, die den unterschiedlichen Wohnformen zugeordnet sind, jeweils auf zwei Niveaus. Dadurch entstehen gut nutzbare, private Gartenflächen.

Zwischen den linsenförmigen Gehöften befinden sich öffentlich nutzbare grüne Finger, die die Landschaft bis ins Gebiet hineinfließen lassen. Die privaten Gärten sind jeweils durch niedrige Mauern von den öffentlichen Grünflächen abgetrennt, was für mehr Privatsphäre sorgt. Durch eine naturnahe Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen, die Verwendung von autochthonem Saatgut und Natursteinmauern für die notwendigen Stützmauern entlang der privaten Grenzen zum öffentlichen Raum kann die Artenvielfalt im Gebiet erhöht und unter anderem zusätzlicher Lebensraum für die im Gebiet vorkommenden Zauderdechsen geschaffen werden.

Dem Umgang mit Regenwasser wird unter dem Einfluss des Klimawandels eine immer größere Bedeutung zugesprochen. Zu erwartende häufige Starkregenereignisse müssen schadlos abgeleitet werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Gebiet kann anfallendes Niederschlagswasser nicht ausreichend vor Ort versickern. Es muss daher schadlos abgeleitet werden. Ein Bestandteil des hierfür notwendigen öffentlichen Entwässerungssystems ist ein Netz aus breiten, offenen Mulden mit Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen sowie offenen Kanälen in den Grünen Fingern. Die Wiesenmulden nehmen das Niederschlagswasser von privaten Gehöften und öffentlichen Grünflächen auf, speichern es zwischen und führen es durch Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zu. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers kann jedoch nicht versickern oder verdunsten. Es wird gedrosselt in einen unterirdisch verlaufenden Regenwasserkanal abgeleitet. Über diesen Kanal gelangt das Niederschlagswasser zusammen mit dem Wasser der öffentlichen Erschließungsflächen in die im Süden gelegenen Regenrückhaltebecken. Von dort aus wird es gedrosselt über ein Grabensystem in den Vorfluter, den Lehenbach, geleitet.

Die Regenrückhaltebecken sind Teil des Freiraumkonzepts und als naturnah gestaltete, wechselfeuchte Grünflächen geplant. Neben ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung dienen sie aufgrund ihrer naturschutzfachlich hochwertigen Ausgestaltung dem naturschutzfachlichen Ausgleich im Planungsgebiet. Gemeinsam mit vorgesehenen Baumpflanzungen in den umgebenden Grünflächen bilden sie ein grünes Entrée für das neue Wohngebiet.

Um die Flächen als Erholungsraum und für Naturerfahrung nutzbar zu machen, soll nach Möglichkeit auf eine Einfriedung verzichtet werden.

Nach außen hin bildet ein grüner Streifen aus Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen den Übergang zur angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Landschaft. In diesem Bereich befindet sich ein weiteres System aus Gräben und und Mulden. Es nimmt das Hangwasser außerhalb des Gebiets auf und leitet es separat in Richtung Vorfluter.

Ein Netz aus Wegen durchzieht das Gebiet und bindet die Bestandsbebauung und das Plangebiet an die umgebende Landschaft an.

### **7.12.2. Grünordnung allgemein**

Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Umsetzung der landschaftsplanerischen Grundidee des Masterplans.

Ziel ist eine hochwertige, gut und vielseitig nutzbare Freiflächengestaltung und deren dauerhafter Erhalt. Diese hat nicht nur den Anspruch an Nachhaltigkeit zu erfüllen, sondern muss auch Raum für funktionale Nutzungen lassen, deshalb sind Zugänge, Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder und den Müll am Tag der Abholung in ihrer erforderlichen Größe von den grünplanerischen Festsetzungen ausgenommen.

Um der Planung zusätzlich eine gewisse Variabilität einzuräumen, kann von den Festsetzungen unter den in der Satzung genannten Bedingungen abgewichen werden.

Zur Sicherung einer durchgängigen Begrünung und Gestaltung der Freiflächen im Planungsgebiet gelten für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets sichert zudem die planerische Festsetzung von Flächen, welche zu begrünen und zu bepflanzen sind. Gemäß des Freiflächenkonzepts sind diese als Rasen-, Wiesen-, Stauden- oder Strauchflächen, mit Baumpflanzungen zu gestalten. Bei der Pflanzenauswahl ist neben der Insektenfreundlichkeit der Arten vor allem bei der Wahl der Gehölze auf eine Klimaresilienz der Strauch- und Baumarten zu achten, um eine dauerhafte Durchgrünung des Gebiets zu sichern.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sowie die Mindestanforderungen an Baumstandorte gewährleisten nicht nur eine optisch und ökologisch wirksame Mindestdurchgrünung in einem angemessenen Zeitraum, sondern auch nachhaltige Wuchsbedingungen für eine erfolgreiche Entwicklung der Neupflanzungen.

Um die im Freiflächenkonzept vorgesehene Begrünung auch in unterbauten Bereichen umzusetzen und langfristig zu sichern, sind Mindestanforderungen für die Überdeckung der Decken baulicher Anlagen unter der Geländeoberfläche erforderlich. Dazu zählen Tiefgaragen, Kellerräume, Zisternen und ähnliche Anlagen. Ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 60 cm ist für Begrünungen mit Rasen, Wiese, Stauden und Sträuchern ausreichend.

Für Baumpflanzungen im unterbauten Bereich sind höhere Mindestüberdeckungen notwendig, um das Begrünungsziel zu erreichen. Bei kleinen Bäumen sind daher auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> mindestens 0,80 m fachgerechter Bodenaufbau zu realisie-

ren, bei Großbäumen bzw. mittelgroßen Bäumen mindestens 1,20 m. Die geforderte Mindestüberdeckung für Baumpflanzungen kann entweder durch Absenkungen der Decke der baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche oder durch Aufhügelungen bzw. Aufkantungen über die Geländeoberkante erreicht werden.

In unterbauten Bereichen ist die Wasserverfügbarkeit für die Begrünung einer der limitierenden Faktoren, weshalb Mindestanforderungen an die Überdeckung bestehen. Durch den Einbau einer Niederschlagsretentionsschicht auf der Decke der unterbauten Bereiche kann entsprechend des Retentionsvolumens Wasser pflanzenverfügbar zurückgehalten werden. Daher kann bei Einbau einer Niederschlagsretentionsschicht die Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau entsprechend reduziert werden. So kann beispielsweise bei einer Niederschlagsretentionsschicht mit einem Anstau von 10 cm die Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau von 0,60 m auf 0,50 m reduziert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Standortbedingungen festgelegt, das auch in unterbauten Bereichen die langfristig notwendigen Wuchsbedingungen für die Begrünung und für Baumpflanzungen sichert.

Trotz des relativ hohen Versiegelungsgrads und der notwendigen Unterbauung im Bereich der Gehöfte soll eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts möglichst gering gehalten werden. Hierzu dienen die Vermeidung unnötiger oberflächlicher Versiegelung, die Möglichkeit des Regenwasserrückhalts in den Baugebieten und die Verdunstung über festgesetzte Begrünung und offene Mulden mit gedrosseltem Wasserabfluss. Neben der Festsetzung von „zu bepflanzenden und zu begrünenden Flächen“, der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ sowie den Festsetzungen zu Überdeckungshöhen über unterbauten Bereichen sind daher befestigte Freiflächen nur dort zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Um Niederschlagswasser möglichst vor Ort in den Bodenaufbau versickern zu lassen, sind befestigte Flächen, wenn dies funktional möglich ist, wie beispielsweise bei PKW-Stellplätzen, wasserdurchlässig herzustellen.

### **7.12.3. Grünordnung allgemeine Wohngebiete**

Eine ausreichende Durchgrünung der privaten Freiflächen ist nicht nur aus gestalterischer, sondern auch aus klimatischer Sicht notwendig. Um dies zu gewährleisten, wurden Anforderungen zur Mindestdurchgrünung der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. So ist je Gartenparzelle, die einem Eigenheim bzw. einer Wohneinheit zugewiesen ist, ab einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> ein kleiner Baum oder ein Obstbaum und ab einer Parzellengröße von 500 m<sup>2</sup> ein mittelgroßer bis großer Baum zu pflanzen. Als Pflanzqualität und Mindeststandortanforderungen gelten die vorgenannten Satzungsbestimmungen (§ 11 Abs. 5–7). Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume gilt zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken. Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen können nicht auf die in der Satzung definierte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

Die als „private Grünflächen auf Baugrundstücken, gemeinschaftlich nutzbar“ und mit „Hof“ bezeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA7 sowie WA11 bilden den zentralen Platz des jeweiligen Wohngebiets. Hier wird ein lebendiges Miteinander der Bewohner angestrebt. Neben den notwendigen Erschließungsfunktionen für die einzelnen Wohneinheiten, einschließlich der Feuerwehrschiebung soll er als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion gestaltet werden. Aus kleinklimatischen Gründen sind neben den notwendigen befestigten Erschließungsflächen mindestens 50 % der Fläche als Pflanzflächen bzw. als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, wie wassergebundene Wegedecken, zu gestalten.

Zusätzlich sind für eine gute Nutzbarkeit und Erhöhung der Aufenthaltsqualität, auch an heißen Sommertagen die Hofflächen entsprechend den planlichen Festsetzungen mit großen oder mittelgroßen schattenspendenden Bäumen zu bepflanzen. Gemäß Freiraumkonzept soll dabei pro Hof eine Baumart dominieren.

Es wird empfohlen, die überdeckte Tiefgaragendecke in den als „Hof“ bezeichneten Gemeinschaftsflächen und den angrenzenden, unterbauten Vorgartenbereichen als Retentionsdach auszuführen. Dadurch steht der Durchgrünung zusätzlich Wasser zur Verfügung, was die Verdunstung und damit die Abkühlung der Höfe erhöht – auch an heißen Tagen. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima und somit auf die Aufenthaltsqualität der Höfe aus.

#### **7.12.4. Grünordnung Verkehrsflächen**

Eine gute, klimatisch und raumwirksame wirkende Durchgrünung ist auch für die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Um den festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum gute Wachstumsbedingungen zur Verfügung zu stellen, wird zusätzlich zu den allgemein gültigen Festsetzungen zu Baumstandorten im Geltungsbereich ein ausreichend großer Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Durch die Berücksichtigung der „FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn) können vor allem an gestörten Standorten, wie im Straßenraum, Wachstumsbedingungen optimiert werden.

Die Auswahl der Bäume ist sowohl auf den Standort als auch auf eine Toleranz gegenüber Folgen des Klimawandels wie Trockenheit und Hitzestress abzustimmen.

#### **7.12.5. Grünordnung öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen rahmen das Gebiet zur angrenzenden Landschaft hin ein. Sie fließen zwischen den Gehöften bis hin zur Erschließungsstraße in das Plangebiet. Über Wegebeziehungen in den öffentlichen Grünflächen und in den öffentlichen Verkehrsflächen wird das gesamte Plangebiet sowie die westlich angrenzende Bestandsbebauung an die umgebende Landschaft angeschlossen. Grundsätzlich sind sie landschaftsgerecht und naturnah zu gestalten. Durch die Verwendung artenreicher Ansaaten und autochthonen Saatguts für die Anlage der Rasen- und Wiesenflächen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt geleistet werden

Ein Großteil der öffentlichen Grünflächen wird für das öffentliche Entwässerungssystem des Gebiets beansprucht. Aufgrund der schlechten Versickerungswerte des Untergrunds kann das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser nur unzureichend vor Ort versickern. Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird daher über ein Netz aus begrünten Entwässerungskanälen, Wiesenmulden und verrohrten Regenwasserkanälen gesammelt und in zwei im Süden liegende Regenwasserrückhaltebecken befördert. Von dort wird es gedrosselt über ein weiteres Grabensystem in den Lehenbach geleitet. Um neben der wasserwirtschaftlichen Funktion auch weitere Funktionen wie die Aufenthalts- und Erholungsfunktion sowie die Funktion als Naturraum zu erfüllen, sind die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Flächen für Wasserrückhalt und -ableitung als möglichst flache, nutzbare, landschaftsgerechte und damit naturnahe Wiesenmulden und Gräben zu gestalten.

Große, zusammenhängende Teilbereiche der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Fläche können naturschutzfachlich so aufgewertet werden, dass der für den Bebauungsplan notwendige Ausgleichsbedarf innerhalb dessen Geltungsbereichs hergestellt werden kann.

Die Flächen, für die eine anrechenbare naturschutzfachliche Aufwertung vorgesehen ist, sind im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind mit A und einer fortlaufenden Nummer benannt.

Die Flächen A 1 und A 2 liegen im Süden des Gebiets an der tiefsten Stelle des Hangs. Neben der Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sie im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ ausgewiesen. In ihnen liegt jeweils ein Rückhaltebecken des Entwässerungssystems des Gebiets. Die Becken sind möglichst naturnah und landschaftsangepasst mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Der Beckenboden, die Böschungsbereiche sowie die umgebenden Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland frischer bis nasser Standorte mit Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung zu gestalten. Ziel der Entwicklung der beiden Grünflächen A 1 und A 2 ist ein artenreiches Extensivgrünland im Übergang zu artenreichen, seggen- oder binsereichen Feucht- und Nasswiesen in vernässten Bereichen der Becken. Die Pflege der Flächen muss an die angestrebte naturschutzfachliche Entwicklung angepasst werden. Um die naturschutzfachliche Wertigkeit zu erhöhen, und die Bedeutung der Flächen als grünes Entree ins Gebiet zu stärken, sind nur große bis mittelgroße, standortgerechte und heimische Baumarten zu pflanzen.

Auch die Fläche A 3 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie liegt im Norden des Geltungsbereichs. Sie ist naturnah und landschaftsgerecht herzustellen. Das Ziel ist ein artenreiches Extensivgrünland frischer bis trockener Standorte, das mit Gebüschen, Heckenstrukturen, Baumreihen und Streuobstbäumen durchsetzt ist.

Die Fläche teilt sich in die Teilflächen A 3.1, A 3.2 und A 3.3.

Bei Teilfläche A 3.1 handelt es sich um eine bereits naturschutzfachlich hochwertige Fläche mit Baumbestand, der zu erhalten ist. Dieser ist von naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Bedeutung.

Auf den offenen Bereichen dieser Teilfläche wurden im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplans bereits artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die dort vorkommenden Eidechsen durchgeführt. Es wurden mehrere Eidechsenhabitatem angelegt. Die Teilfläche A 3.1 ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Teilfläche A 3.2 sind neben der Festsetzung als öffentliche Grünfläche am Nordrand der Fläche sonstige Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich ist eine lockere Heckenstruktur zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher in der festgesetzten Qualität zu verwenden. Die Hecken dienen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für im Gebiet vorkommende gebüscht- und heckenbrütende Vogelarten, deren Betroffenheit bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann. Sie ist daher vor notwendigen Gehölzrodungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete herzustellen.

Um die Aufgabe als Habitatstruktur für die Zielarten optimal zu erfüllen, ist durch eine entsprechende Artenauswahl bzw. durch regelmäßige Pflegemaßnahmen, wie das abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen, darauf zu achten, dass eine Höhe der Hecke von maximal 3 m nicht überschritten wird. Durch die Anlage eines Krautsaums auf der Südseite der Hecke, der im Gegensatz zum angrenzenden extensiven Grünland nur maximal einmal im Jahr gemäht wird, wird ein zusätzliches Angebot an Habitatstrukturen für die betroffenen Arten geschaffen.

Auf der Teilfläche A 3.3 ist eine Entwicklung zu einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland das Ziel. Neben der Anlage eines artenreichen Extensivgrünlands frischer bis trockener Standorte sind auf der Teilfläche zusätzlich

Obstbaumhochstämme in entsprechender Qualität im Abstand von ca. 10 auf 10 m zu pflanzen und die Fläche entsprechend zu pflegen.

Die Flächen A 1, A 2 und A 3 sind Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Für die Fläche A 4 ist ebenfalls eine naturschutzfachliche Aufwertung und Entwicklung hin zu einer Streuobstwiese in Kombination mit artenreichem Extensivgrünland als Entwicklungsziel festgesetzt. Wie auf Teilfläche A 3.3 sind neben der Anlage eines artenreichen Extensivgrünlands frischer bis trockener Standorte Obstbaumhochstämme in entsprechender Qualität im Abstand von ca. 10 auf 10 m zu pflanzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche A 4 übersteigt den durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Bedarf an Ausgleichsfläche. Die Aufwertung der Fläche kann daher als gemeindliches Ökokonto verbucht werden.

## **7.13. Einfriedungen Hecken, Stützmauern, Sichtschutz**

### *Einfriedungen Hecken*

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen auf ein Minimum zu reduzieren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen daher grundsätzlich ausgeschlossen. Um dem Bedürfnis nach Privatheit und Sicherheit nachzukommen, sind Einfriedungen in den in der Satzung zugelassenen Abweichungen möglich.

In den allgemeinen Wohngebieten sind zur Abgrenzung einzelner Privat- bzw. Wohnungsgärten offene, lichtdurchlässige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Um das typische Ortsbild der Marktgemeinde zu wahren, sind angrenzend an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen nur Holzlattenzäune oder die Kombination aus Laubgehölz-Schnitthecke und Maschendrahtzaun zulässig. Die Hecke muss dabei mindestens so hoch wie der zulässige Maschendrahtzaun (1,00 m) sein und darf, um ein offenes Erscheinungsbild des Gebiets zu erhalten, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Koniferenhecken, beispielsweise aus Thuja oder Scheinzypressen, sind nicht zulässig.

Zur Abgrenzung von Privatgärten untereinander sind auch Maschendrahtzäune in der festgesetzten Maximalhöhe ohne die Kombination mit Schnithecken zulässig.

Bei den Gehöften der allgemeinen Wohngebiete WA 1–7 und WA 11 ist es erwünscht, dass die Einfriedungen je Baugebiet einheitlich gestaltet werden.

Um dem Sicherheitsbedürfnis von spielenden Kindern nachzukommen sind, vor allem in der Nachbarschaft zu Verkehrsflächen, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m, zur Abgrenzung von Kinderspielflächen, zulässig.

Die Retentionsbecken im Süden des Geltungsbereichs sind als Teil der Landschaft naturnah herzustellen. Sie bilden das grüne Entree des Gebiets; eine Einfriedung ist hier nicht gewünscht und nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig. Sollte aus Verkehrssicherungsgründen dennoch ein Schutzaun notwendig werden, ist dieser möglichst unauffällig in die Gestaltung der Grünflächen zu integrieren und einzugründen.

### *Stützmauern*

Auf Grund der Bewegten Topografie des Gebiets kommt es zwischen den einzelnen allgemeinen Wohngebieten und der angrenzenden öffentlichen Flächen zu Höhensprüngen. Teilweise sind auch zusätzliche Höhensprünge innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten, vor allem in den Gehöften der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 notwendig, um gut nutzbare Freiflächen zu erhalten.

Um diese Höhensprünge abzufangen sind Stützmauern und Treppenanlagen, entsprechend den Vorgaben der Satzung zulässig.

Das Ziel für die gemeinschaftlich nutzbaren und als „Hof“ bezeichneten Freiflächen der Gehöfte ist eine Gestaltung als zusammenhängende, möglichst ebene und gemeinschaftlich nutzbare Fläche. Die privaten Vorgärten der Einzelhäuser sollen möglichst ebenerdig an diese Gemeinschaftsfläche anschließen. Über die Gemeinschaftsfläche und die Vorgärten werden die Gebäude erschlossen. Um die nach außen orientierten Privatgärten bzw. Wohnungsgärten, die sich im Norden und Süden der Gebäude befinden, möglichst ebenerdig an jeweils eine Gebäudeebene anschließen zu können, liegen diese teilweise bis zu einem Vollgeschoss höher oder tiefer als die Gemeinschaftsfläche bzw. die privaten Vorgärten. Zur Überwindung der Höhenunterschiede sind Stützmauern zulässig. Diese sind nur als Teil des Gebäudes zulässig und müssen an das Gebäude angrenzen sowie optisch an dieses angepasst sein. Sie dürfen nur als Betonmauer oder verputzte Mauer ausgeführt werden.

Die privaten Grünflächen, die als Privat- bzw. Wohnungsgarten an die Gebäude anschließen, sind für eine bessere Nutzbarkeit möglichst eben zu gestalten. An den Grenzen der privaten Grünflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1–7 und WA 11 zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche kommt es daher in der Regel ebenfalls zu Höhensprüngen, die abgefangen werden müssen. Zum Abfangen dieser Höhensprünge sind Stützmauern zulässig. Aus naturschutzfachlichen und gestalterischen Gründen sind diese entlang der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen liegenden Stützmauern nur als Natursteinmauern oder als mit Naturstein gefüllte Gabionen zulässig. Neben dem ansprechenderen Erscheinungsbild von Natursteinmauern bieten diese auch Lebensraum für die im Gebiet vorkommende, bedrohte Zauneidechse.

Es sind nur Stützmauern zum Abfangen des Geländes zulässig. Die Mauerkrone darf dabei maximal 10 cm über die angrenzende Geländeroberkante hinausragen. Aus gestalterischen Gründen sind freistehende Mauern nicht zulässig.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind die zulässigen Stützmauern in jedem Allgemeinen Wohngebiet einheitlich zu gestalten.

### Sichtschutz

Um dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre nachzukommen, sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. Sie sind nur innerhalb des Bauraums und direkt an die Gebäude anschließend zulässig. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen, sind sie in jedem allgemeinen Wohngebiet einheitlich zu gestalten.

## 7.14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf orientiert sich an der Topografie des nach Süden geneigten Geländes. Die linsenförmigen Gehöfte liegen dabei jeweils den Höhenlinien folgend, im Hang.

Um in den Allgemeinen Wohngebieten gut nutzbare Freiflächen herstellen zu können und das Gelände an die festgesetzten Fußbodenoberkanten (FOK) anzuschließen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Bei Hanggeschossem liegt das an das Gebäude „hang-aufwärts“ und „hang-abwärts“ Gelände auf unterschiedlichen Niveaus. Um auch hier die Freiflächen ebenerdig an die jeweilige Fußbodenoberkante des Geschosses anzuschließen sind ebenfalls Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 und WA 11 sind die als „Hof“ bezeichneten privaten, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen in der Regel durch die zulässige Gemeinschaftstiefgarage unterbaut. Um für die hier festgesetzten Baumpflanzungen entsprechende Baumstandorte realisieren zu können sind ebenfalls Aufschüttungen und Ab-

grabungen zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind die für die Baumstandorte zulässigen Geländemodellierungen dabei auf eine Höhe von maximal 0,60 m über die Gelände-höhe des umliegenden Geländes zu beschränken.

Die öffentlichen Grünflächen laufen als Grüne Finger zwischen den Gehöften bis zur Erschließungsstraße und Rahmen das Bauland des Geltungsbereichs nach außen hin ein. Um das Entwässerungskonzept zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswasser naturnah und erlebbar umsetzen zu können sind in großen Teilen der öffentlichen Grünflächen Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig und zulässig. Dadurch kann Niederschlagswasser aus den Privaten und öffentlichen Flächen oberflächlich abgefangen, zwischengespeichert, und gedrosselt über ein Grabensystem an den Vorfluter abgeleitet werden. Ebenso kann Hangwasser, welches von außen auf das Gebiet einfließt, schadlos abgefangen und abgeleitet werden.

## **7.15. Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz**

Auf Grund von bindigen Schichten um Untergrund und daher zur Versickerung von Niederschlagswasser ungeeigneten Böden kann auf dem Gebiet anfallendes Niederschlagswasser nur unzureichend vor Ort versickert werden. Für das Gebiet wurde daher ein Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung erstellt, um das anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten und Überflutungsereignissen entgegenzuwirken.

Das Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten ist zunächst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gesammelt an das Entwässerungssystem der Gemeinde weiterzugeben. Aussagen zu den Einleitemengen in das öffentliche Entwässerungssystem können nicht allgemein gültig getroffen werden, da sie je nach Wohngebiet und dessen Größe variieren. Sie sind im Rahmen des Bauvollzugs abzustimmen.

Um das in allgemeinen Wohngebieten anfallende Wasser direkt wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zu überführen, sollte Niederschlagswasser nach Möglichkeit in Zisternen zwischengespeichert und beispielsweise zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden. Eine weitere empfehlenswerte Möglichkeit, Regenwasser zurückzuhalten, ist der Einbau einer Retentionsschicht in unterbauten Bereichen. Dort kann Regenwasser pflanzenverfügbar zurückgehalten werden. Da das Wasser dann für die Begrünung auf den unterbauten Bereichen zur Verfügung steht, kann die, gemäß § 10 Abs. 7 festgesetzte Mindestüberdeckung der baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche entsprechend der Schichtdicke des Retentionsvolumens reduziert werden.

Wichtiger Teil des Entwässerungskonzepts sind die öffentlichen Grünflächen, die sich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 befinden. Sie sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser der angrenzenden Flächen in naturnahen Wiesentmulden aufgenommen, gesammelt und über Gräben gedrosselt weitergeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6, welches nicht auf dem eigenen Grundstück bewirtschaftet werden kann, ist in dieses System aus offenen Gräben und Mulden einzuleiten. Von dort wird es gedrosselt in den unterirdischen Regenwasserkanal eingeleitet.

Über den Regenwasserkanal wird das Wasser in die im Süden gelegenen Regenrückhaltebecken geleitet. Dort wird es gesammelt und zwischengespeichert, bevor es wiederum gedrosselt in den entlang der Glandergasse verlaufenden Tockengraben eingeleitet wird. Dieser führt das Wasser weiter bis zum Lehenbach, der in die Wolnzach mündet, die es aufnimmt. Der Wasserabfluss der Rückhaltebecken ist dabei an den natürlichen Abfluss angelehnt, wie er sich im Gebiet ohne Bebauung zeigt. Dadurch kann verhindert werden, dass es in nachgeschalteten Gewässern zu vorhabenbezogenen Überflutungsereignissen kommt. Die Becken sind so angelegt, dass sie maximal 90 cm hoch eingestaut werden

können. Dieser Wert wird maximal zweimal im Jahr erreicht. Innerhalb von acht Stunden entwässern die Becken wieder vollständig in den Tockengraben. Es entstehen keine langen Zeiten, in denen Wasser in den Becken angestaut ist. Das verhindert nicht nur Mückenplagen, sondern erhöht auch die Sicherheit.

Die Nutzung von Niederschlagswasser, beispielsweise zur Bewässerung oder als Brauchwasser, ist einer Ableitung immer vorzuziehen. Um Niederschlagswasser zwischenzuspeichern, damit es genutzt werden kann, sind unterirdische Zisternen auf öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ohne Einschränkung zulässig.

## 7.16. Erschließung

### *Individualverkehr*

Die Erschließung des Planungsgebiets soll zukünftig über die Obere Lindenstraße und die neu entstehende Erschließungsstraße erfolgen.

Die neue Erschließungsstraße wird am derzeit bestehenden Wendehammer am nördlichen Abschluss der Oberen Lindenstraße über eine Bügeleröffnung an die „Glander-gasse“ (St 2049) im Süden angebunden. Für die neue Einmündung in das Planungsgebiet muss die St 2049 mit einer Linksabbiegespur ausgestattet werden. Das Ortsschild soll gemäß der neuen Bebauung nach Osten verschoben werden, sodass die Erschließung des neuen Wohngebietes innerhalb des 50 km/h-Bereichs liegen wird.

Um den Zufahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße in die St 2049 sicher zu gestalten, werden entsprechende Sichtfelder im Bebauungsplan dargestellt. Diese Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Die ringförmige Erschließungsstraße ist durch die schleifenförmige Wegeführung als Schleichweg für den übergeordneten Verkehr unattraktiv, bietet dabei aber eine sehr hohe Funktionalität. Um einen Schleichverkehr zwischen der Oberen Lindenstraße und der Erschließungsstraße zu vermeiden, ist in östlicher Verlängerung der Lindenstraße die Straßenverbindung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies erlaubt Freiheiten in der Straßengestaltung mit Verengungen und Bepflanzungen. So soll der westliche Bereich der Straße nur für Müllfahrzeuge befahrbar sein, nicht für den Individualverkehr.

Nördlich des WA 11 ist eine weitere „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Verkehrsfläche erschließt das WA 11 von Norden und die südliche Gebäuderieihe des WA 10.

### *Öffentlicher Nahverkehr*

Im Zuge der Neubebauung soll im südlichen Bereich des Planungsgebiets eine Bushaltestelle eingerichtet werden. Diese ist auf der Westseite der neuen Erschließungsstraße auf Höhe des WA 11 vorgesehen.

Die Lage der Bushaltestelle hat mehrere Vorteile: Durch die Lage in der Nähe der St 2049 ist sie, auch in Verbindung mit dem geplanten Kreisverkehr, durch einen Bus und die Fußgänger aus dem Planungsgebiet und den Bestandsgebieten gut erreichbar. Durch die Wendemöglichkeit im Kreisverkehr wird für beide Fahrtrichtungen nur eine Bushaltestelle benötigt.

### *Fuß – und Radwege*

Die neue Erschließungsstraße wird im südlichen Teil mit beidseitigen Gehwegen (2 x 2,5 m) ausgestattet. Im oberen Teil ist ein einseitiger, 2,5 m breiter straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

Im WA 9/WA 10 wird zwischen der Oberen Lindenstraße und der neuen Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung ein sog. „Schlupfweg“ vorgesehen. Diese Wegeverbindung folgt dem Ziel des ISEK, in diesem Bereich eine West-Ost-Wegeverbindung zu schaffen. Ergänzend dazu wird in den öffentlichen Grünflächen ein Wegenetz angelegt.

Die neu entstehenden „Grünen Fugen“ und die Gehöfte sind sowohl in Ost-West-, als auch in Nord-Süd-Richtung durch ein engmaschiges Fußwegenetz miteinander verbunden und schaffen so eine hohe Durchlässigkeit.

An der St 2049 ist straßenbegleitend auf der Nordseite ein Fuß- und Radwegeweg vorgesehen. Dieser soll in Zukunft an den bestehenden Fuß- und Radweg weiter innerorts (südwestlich) anschließen und kann als überörtlicher Fuß- und Radweg Richtung Nordosten weitergeführt werden. Auch mit diesem Weg wird dem im ISEK formulierten Ziel gefolgt, eine Verzahnung mit der Landschaft mit Wegebeziehung zu gestalten.

## **7.17. Ruhender Verkehr Autos**

### *WA 1 bis WA 7 (Gehöfte) und WA 11 (Auftaktgebäude)*

Der ruhende Verkehr dieser Baugebiete soll ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen. Diese sind zur Vermeidung von Parksuchverkehr direkt an die neue Erschließungsstraße angebunden. Damit sind die Gehöfte weitgehend autofrei und ermöglichen ein hochwertiges Wohnumfeld mit einer klimaangepassten Durchgrünung der Baugebiete und gefahrifreien Spielmöglichkeiten für Kinder. Lediglich Einsatzfahrzeuge und Umzugsfahrzeuge sollen bei Bedarf in die Höfe fahren dürfen. Die Fläche für die Tiefgaragen ist im Bebauungsplan jeweils so festgesetzt, dass die Tiefgaragen baulich mit den Gebäuden verbunden werden können. Dies sichert eine hohe Nutzerfreundlichkeit.

### *WA 8 bis WA 10 (Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser)*

In diesen Baugebieten sollen entsprechend dem Siegerentwurf des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs in erster Linie Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser umgesetzt werden. Der ruhende Verkehr soll ebenerdig in Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen untergebracht werden.

Die Garagen, Carports und Stellplätze sind entweder innerhalb oder zwischen den Gebäuden zulässig. Offene und nicht überdachte Stellplätze sind auch im Bereich zwischen den Gebäuden und der Straßenverkehrsfläche zulässig.

### *Stellplätze im öffentlichen Straßenraum*

Neben den Stellplätzen in den einzelnen Wohngebieten werden weitere Stellplätze für Besucher in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

## **7.18. Rettungswege**

Aufgrund der vorwiegenden zwei- bis dreigeschossigen Bauweise kann die Anfahrt der Feuerwehr weitgehend auf den ohnehin vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, die auch als Aufstellflächen dienen. In die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 kann die Feuerwehr teilweise in die als „Hof“ bezeichneten Gemeinschaftsflächen einfahren. Dadurch verkürzen sich die Rettungswege bis zum möglichen Geschosswohnungsbau im östlichen Teil der Gehöfte auf unter 100 m.

## 7.19. Natur und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ermitteln und die Folgen der Eingriffe kompensieren zu können, wurde eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt (vgl. Umweltbericht 3.). Bei der hierfür notwendigen Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) konnte die Einschätzung bestätigt werden, dass es sich bei dem offengelassenen Gartengrundstück sowie dem es umgebenden Gehölzbestand um einen naturschutzfachlich hochwertigen Bereich handelt. Diese Einschätzung wurde bereits im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Siegerentwurf getroffen. Gemäß Kartierung BNT handelt es sich um die hochwertigsten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die naturschutzfachliche Hochwertigkeit wurde im Artenschutzbeitrag bestätigt, da die Flächen auch artenschutzrechtlich als hochwertig einzustufen sind. Hier konnten die Hauptvorkommen der artenschutzrechtlich bedeutenden Zauneidechse nachgewiesen werden. Im Gehölzbestand befinden sich zudem Höhlenbäume, die von Höhlenbrütenden Vögeln und potenziell von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden können.

Der Verzicht auf eine Überbauung dieses naturschutzfachlich hochwertigen Gebiets, das Lebensräume für wildlebende Tiere bietet, ist somit der bedeutendste Beitrag zum Natur- und Artenschutz innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans.

Um eine mögliche Betroffenheit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten zu ermitteln, wurden in den Jahren 2020 und 2025 Fachbeiträge zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Umweltbericht (2.2), der Teil dieser Begründung ist.

Als artenschutzrechtlich relevant und potenziell betroffen konnten dabei die Zauneidechse, die Artengruppe der Fledermäuse sowie alle Vögel identifiziert werden. Um eine Betroffenheit dieser Arten zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe in ihre Lebensräume vor deren Vornahme auszugleichen, nennen die durchgeführten Prüfungen (saP) Maßnahmen. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann die ökologische Funktion für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen aufrechterhalten werden und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Um die Umsetzung und Einhaltung der in den Fachbeiträgen zum Artenschutz genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Wirksamkeit zu überprüfen und sie im Detail auf das jeweilige Vorhaben abzustimmen, müssen alle Baumaßnahmen durch eine Umweltbauleitung begleitet werden.

Die nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Außenanlagen, Straßen und Wege der neuen Wohnsiedlung kann eine Störquelle für Tiere darstellen, beispielsweise durch Gesangsstress bei Vögeln oder Scheuch- bzw. Anlockeffekte für Insekten und Fledermäuse. Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren, sollte die Beleuchtung daher soweit wie möglich reduziert werden.

Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig angebracht werden, um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich, werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder installiert. Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme, staubdichte und insektenfreundliche Leuchtkörper mit geschlossenem Lampengehäuse zu verwenden, dessen Oberfläche nicht heißer als 60 °C wird. Beispiele hierfür sind Natriumdampfhochdrucklampen oder moderne LED-Lampen. Durch die Berücksichtigung dieser Vorgaben werden weniger Nachtfalter und andere Insekten aus den umgebenden Biotopen angelockt. Zwar gibt es einige Fledermausarten, die gerne an Laternen jagen, doch die meisten Arten meiden diese Bereiche. Die Insekten werden hingegen vom Licht angelockt und fehlen somit in ihren eigentlichen Biotopen.

Auch die ggf. erforderliche Beleuchtung der Baustelle sollte mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln erfolgen. Um eine notwendige Beleuchtung für Baumaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und Störungen durch Lärm, die auf die im Gebiet vorkommenden Tiere zu reduzieren sind in den Monaten von März bis einschließlich November Bauarbeiten nur tagsüber zwischen 7:00 und 21:00 Uhr zulässig.

Um die Gefahren des Vogelschlags zu minimieren, dürfen keine vogelgefährdenden großen Glasflächen in Form von transparenten Abschirmwänden, Durchgängen etc. zwischen Gebäuden sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen verwendet werden. Wenn auf den Einbau solcher Glasflächen nicht verzichtet werden kann, ist das von ihnen ausgehende Gefährdungspotenzial durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. z. B. die Empfehlungen unter <http://www.vogelglas.info>). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Vogelschlag zu verhindern.

Die im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von 2020 genannten Maßnahmen zum Erhalt der im Gebiet vorkommenden Eidechsenpopulation wurden bereits umgesetzt. Der Lebensraum der Eidechsen wurde innerhalb des offengelassenen Gartengrundstücks optimiert und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Individuen wurden auf diese Fläche umgesiedelt. Ein Schutzaun, der so konzipiert ist, dass die Eidechsen ihn nicht überwinden können, verhindert seitdem, dass sie in Bereiche zurückwandern, die durch das geplante Bauvorhaben betroffen sind. So können Verletzungen oder Tötungen von Individuen während der Bauphase der Wohnbebauung verhindert werden.

Um ein Einwandern von Eidechsenindividuen bis zum Abschluss aller Baumaßnahmen zu verhindern, muss der Zaun während der gesamten Stellzeit kontrolliert sowie instand gehalten werden und bis zum Ende der Bauarbeiten bestehen bleiben. Die umgebende Vegetation muss regelmäßig kontrolliert werden, damit sich keine Kletterhilfen aus hohen Stauden oder Gehölzen bilden können, die das Überwinden des Zauns ermöglichen.

Für Rodungsarbeiten von Gehölzen und die Baufeldfreimachung sind grundsätzlich die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß Art.16 (1) BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.–30.09.) einzuhalten. Auf diese wird hingewiesen. Dadurch kann die Zerstörung besetzter Bruthabitate vermieden und die Verletzung oder Tötung von Vögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Insgesamt müssen durch die gewählte städtebauliche Planung und den Verzicht auf die Überbauung der hochwertigen Bestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur wenige Gehölzstrukturen gerodet werden. Der überwiegende Teil des im Gebiet vorkommenden Gehölzbestands kann erhalten werden. Er ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Um eine Beeinträchtigung dieses Gehölzbestandes zu verhindern, ist in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ein fester Baumschutzaun zu installieren und bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten. Der Schutzbereich, der durch den Schutzaun geschützt werden soll, entspricht der projektierten Baumkrone plus 1,50 m. Dadurch sollte nicht nur der gesamte Wurzelraum des jeweiligen Baums, sondern auch die den Baum umgebenden Saumgesellschaften berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der Kartierungen von 2020 im Plangebiet als potenzielle Bruthabitate kartierten Hopfenstangen mit Spechthöhlen sind aufgrund der zwischenzeitlichen Verlagerung des Hopfenanbaus auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr vorhanden. Ob die Hopfenstangen weiterverwendet wurden, ist nicht bekannt. Damit sind auch die potenziellen Nistplätze innerhalb des Geltungsbereichs unabhängig von der Planung zurückgebaut worden.

Um im Gebiet dennoch einen Ausgleich zu schaffen, wurden im Sommer 2025 die in der saP von 2020 vorgesehene Anzahl an Nistkästen (insgesamt 15 Stück) als Ersatzbrutstätten innerhalb des Geltungsbereichs im Baumbestand des Gartengrundstücks angebracht.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz und unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Maßnahmen im Gebiet kann eine Betroffenheit der dort vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Gebiets kann durch die naturschutzfachliche Aufwertung von Bestandsflächen und die naturnahe Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen mindestens aufrechterhalten und sogar erhöht werden.

## 7.20. Nachhaltigkeit und Ökologie

Grundsätzlich eignen sich die vor allem nach Süden ausgerichtete Satteldächer besonders gut, um die gemäß BayBO Art. 44a Abs. 4 geforderten Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.

Der sehr hohe Anteil an Garten-, öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen lässt eine große Artenvielfalt und positive Auswirkungen auf das Mikroklima erwarten. Zusätzliche Festsetzungen wie die Beschränkung auf Natursteinmauern zur Abfangung von Höhenunterschieden zwischen privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen, die als Habitatstruktur für die im Gebiet vorkommende Zauneidechse genutzt werden können, erhöhen die naturschutzfachliche Bedeutung zusätzlich. Gleichzeitig können die großen Mulden im Süden des Planungsgebietes als wechselfeuchte Bereiche als ökologische Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Zur Ausbildung der Retentionsflächen werden die öffentliche Grünen Fugen weich ausmodelliert. Sie nehmen das Regenwasser aus den Gebieten auf, speichern es und lassen eine kontrollierte Versickerung zu. Dadurch wird Wasser im Gebiet pflanzenverfügbar zurückgehalten und der Verdunstung und damit der Kühlung zugeführt. Dies wirkt sich zusätzlich positiv auf das Kleinklima aus. Dies kommt sowohl den neuen Bewohnern, als auch den bestehenden Siedlungsstrukturen zugute.

Neben den ökologischen Funktionen werden auch der gemeinschaftsbildende, maßstäbliche Städtebau und die flexiblen Haustypen eine langfristige Lebendigkeit im Generationenwandel sicherstellen.

## 8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit unterschiedlichen Wohnungstypen und einem qualitätvollem Wohnumfeld für ein aktives nachbarschaftliches Miteinander
- Umsetzungsmöglichkeit für rund 110 Eigenheime in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sowie rund 150 Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Einfügen des Städtebaus in die vorhandene Topographie und Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes mit einem grünen Pufferbereich in die freie Landschaft
- Bebauung der strukturarmen Landschaftsbestandteile (Acker, Hopfen) und Freihaltung der besonders wertvollen Landschaftsbestandteile im Norden (Obstwiese, Feldgehölz), dadurch Vermeidung von der Verpflichtung zur Herstellung großer Ausgleichsflächen

- Schaffung von strukturreichen Grünzäsuren als Lebensraum für zahlreiche Arten sowie großzügigen, attraktiven und gut nutzbaren privaten und gemeinschaftlichen Freibereichen und öffentlichen Grünflächen, die durch attraktive Durchwegeungen gut erreichbar sind.
- Pflanzung von Großbäumen (Reduzierung der Aufheizung mit positiven Auswirkungen auf die Verdunstung)
- Intelligentes Regenwassermanagement durch Ausnutzung der natürlichen Topographie und Einbindung in das landschaftsplanerische Gesamtkonzept
- Überplanung und Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche und Versiegelung durch die Baugebiete und Verkehrsflächen.

## 9. Daten zum Bebauungsplan

	Fläche	Anteil
Umgriff gesamt	ca. 9,04 ha	100 %
davon:		
Nettobauland	ca. 4,77 ha	52,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen einschl. Fuß- und Radwege)	ca. 1,37 ha	15,1 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,32 ha	14,6 %
Ausgleichsflächen	ca. 1,18 ha	13,1 %
Flächen für Ökokonto	ca. 0,40 ha	4,4 %
Grundfläche (GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 13.700 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,29
Geschossfläche (ohne Dachgeschoß)	ca. 29.700 m <sup>2</sup>	GFZ ca. 0,62
Geschossfläche (inkl. Dachgeschoß)	ca. 37.700 m <sup>2</sup>	GFZ ca. 0,79

Wolnzach, den 29.07.2025  
 delaossaarchitekten  
 liebald + auermann landschaftsarchitekten und stadtplaner  
 Stadtplanung Breunig