

MARKT WOLNZACH

Bebauungsplan Nr. 173 „Am alten Sportplatz“ in Geroldshausen Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 21.05.2026

Anlagen

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 21.08.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 28.10.2025 (INGEOTEC)
- schalltechnische Untersuchung vom 17.04.2026 (Ingenierbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 27.05.2026 (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH)
- Geländeschnitte vom 21.05.2026 (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 21.05.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Bevölkerungsdichte/-entwicklung.....	6
1.2	Wohnraumbedarf.....	7
2.	Plangebiet.....	8
2.1	Räumliche Lage.....	8
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	9
2.3	Erschließungssituation.....	9
2.4	Altlasten.....	9
3.	Überörtliche und örtliche Planungen.....	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	11
3.2	Regionalplan.....	12
3.3	Flächennutzungsplan.....	13
3.4	Planungsalternativen.....	14
3.5	Bemessungswasserstand.....	15
3.6	Hochwassergefahren.....	15
3.7	Benachbarte Bebauungspläne.....	16
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	17
4.1	Erneuerbare Energien.....	17
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	17
4.2.1	Grünordnung.....	18
4.2.2	Umweltschutz.....	18

5.	Erschließungskonzept.....	19
5.1	Verkehrskonzept	19
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr.....	19
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	20
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	20
5.1.4	Ruhender Verkehr	21
5.1.5	Verkehrsuntersuchung	21
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	21
5.3	Technische Infrastruktur.....	22
6.	Planungskonzept.....	23
6.1	Städtebauliche Ordnung	23
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	23
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	25
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	26
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze/ Garagen	27
6.5	Spielplatz.....	28
6.6	Geländeschnitte	28
7.	Grünordnungskonzept	29
7.1	Grünordnerische Zielsetzung	29
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	30

8.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für Natur und Landschaft	31
9.	Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange	31
10.	Schallschutz.....	33
11.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	34
12.	Planungsstatische Zahlen	34

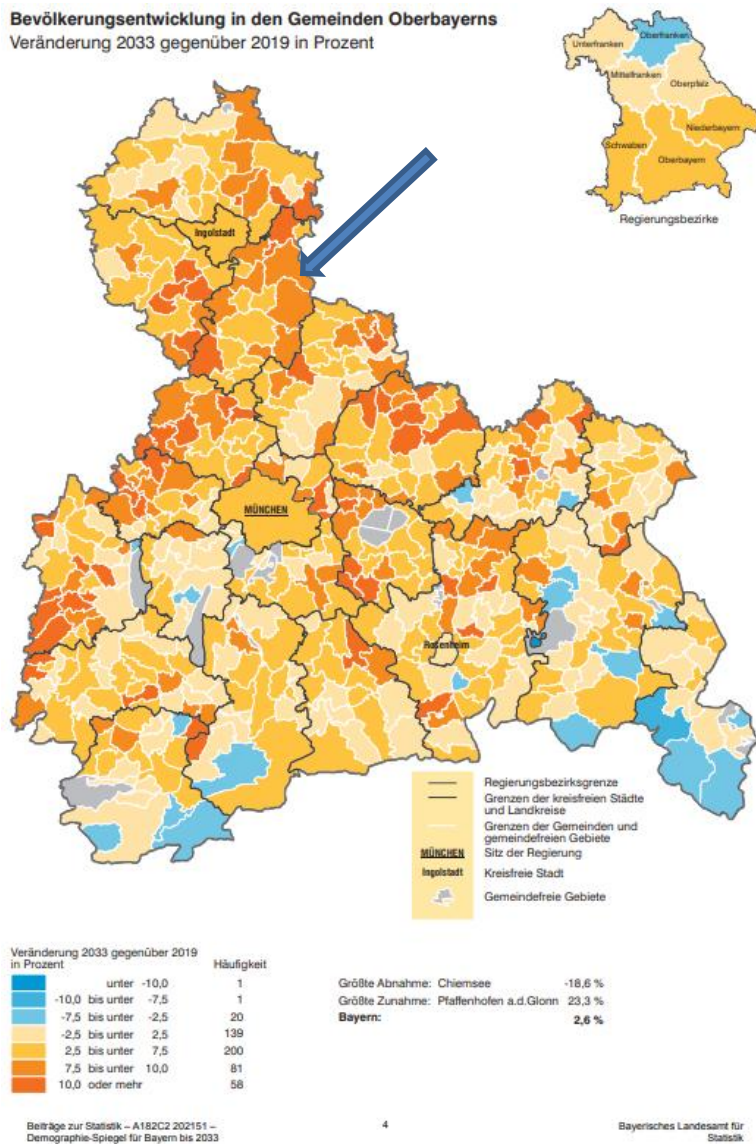
1. Planungsgegenstand

Der Markt Wolnzach beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 173 „Am alten Sportplatz“ in Geroldshausen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Das rund 7.500 m² große Plangebiet umfasst die bislang unbebaute Fläche des ehemaligen Sportplatzes des SV Geroldshausen, welcher seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wird. Die Fläche befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Geroldshausen und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Aufgrund dieser Lage weist das Areal ein hohes Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung und Nachverdichtung auf. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, die den dörflich geprägten Charakter des Ortsteils wahrt und weiterentwickelt. Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie verdichteten Wohnformen wie Reihenhäusern oder einem Mehrfamilienhaus vor. Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich Maßstäblichkeit und Struktur am umgebenden Ortsbild und fügt sich in die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur ein. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird sowohl der Wohnnutzung als auch den im Ortsteil vorhandenen dörflichen und ortstypischen Nutzungen Rechnung getragen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein Grünraum mit bestehendem Baumbestand erhalten und durch die Integration eines Kinderspielplatzes funktional ergänzt.

1.1 Bevölkerungsdichte/-entwicklung

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



(Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Mit dem auf Grundlage des Demographie-Spiegels prognostizierten Bevölkerungszuwachs hat sich der Markt Wolnzach durch die Ausweisung von geeigneten Siedlungsflächen für Wohnbebauung auch außerhalb des Hauptortes Markt Wolnzach auseinandersetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Am alten Sportplatz“ kann ein Teil des dringenden Bedarfs gedeckt und damit das öffentliche Interesse nach Schaffung von notwendigem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung an einem überwiegend integrierten Standort erfüllt werden.

1.2 Wohnraumbedarf

Zur belastbaren Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfs hat der Markt Wolnzach das Büro Salm & Stegen, Stadtplaner und Geographen, Memmelsdorf, mit der Erstellung entsprechender Bedarfsanalysen beauftragt. Aufgrund fortgeschriebener Datengrundlagen wurde die Untersuchung im Jahr 2023 aktualisiert. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde der Wohnraumbedarf des Marktes Wolnzach bis zum Jahr 2034 unter Berücksichtigung der voraussichtlich realisierbaren Wohnungsfertigstellungen erneut ermittelt. Hierbei ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 631 Wohneinheiten. Nach Einschätzung des Marktes Wolnzach kann dieser Bedarf durch eine Kombination aus bereits absehbaren Wohnbauprojekten sowie Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Grundlage hierfür bildet die Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse mit Stand Juni 2023 sowie das Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach aus dem Jahr 2020. Der Bebauungsplan Nr. 173 „Am alten Sportplatz“ in Geroldshausen stellt dabei eine Maßnahme der kleinteiligen Innenentwicklung dar und leistet einen Beitrag zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs. Gleichzeitig wird zusätzlicher Wohnraum im Ortsteil Geroldshausen geschaffen und damit die Entwicklung der Ortsteile des Marktes Wolnzach gestärkt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau mit einer Fläche von ca. 7.555 m².

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 55, 90/2, 90 und 91 der Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 66 der Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 55/11 der Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1234/1 (Gscheiderberg) der Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau



(Übersichtslageplan, Quell: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Geroldshausen.

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und umfasst den ehemaligen Trainings- und Sportplatz des SV Geroldshausen, der seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird und aktuell brachliegt. Auf dem Grundstück steht noch ein Gebäude, das früher als Umkleidekabine des SV Geroldshausen genutzt wurde und heute als Geräteschuppen dient. Außerdem befindet sich im Nordosten ein Kinderspielplatz der seit Jahren vom Eigentümer der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Im nordwestlichen Bereich prägt ein Altbaumbestand aus älteren Rosskastanien das Erscheinungsbild der Fläche.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die im Westen verlaufende Ortsstraße „Gscheiderberg“ verkehrlich erschlossen. Von dieser wird die neue Erschließungsstraße des geplanten Quartiers angebunden, über die sämtliche Baugrundstücke erreichbar sind.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein bestehender Feldweg an, der eine fußläufige Anbindung an das umliegende Ortsgefüge sicherstellt.

2.4 Altlasten

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten der Fa. INGEOTEC, Dipl.-Geol. Gamperl, vom 28.10.2025 vor. Im Rahmen der Untersuchung wurden mehrere Rammkernsondierungen ausgeführt sowie bodenmechanische und chemische Analysen durchgeführt.

In sämtlichen Bohrungen wurden anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen, teilweise mit Bauschuttanteilen. Diese sind gemäß Bayerischem Verfüllleitfaden überwiegend der Materialklasse Z 1.1 zuzuordnen. Aufgrund ihres heterogenen Aufbaus sowie der bindigen Bestandteile sind die Auffüllschichten für eine unmittelbare Gründung nicht geeignet und im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Im Bereich der Bohrung RKS 6 wurden bis in eine Tiefe von ca. 4 m auffällige, stark ölgeruchführende Bodenschichten festgestellt. Die chemischen Untersuchungen ergaben erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (C10–C40), teilweise oberhalb der Zuordnungswerte Z 2. Die Belastung nimmt mit zunehmender Tiefe ab; die vertikale Ausdehnung des Schadens konnte bereits eingegrenzt werden. Nach Einschätzung des Gutachters könnte die Verunreinigung auf einen früher vorhandenen undichten Erdtank

zurückzuführen sein. Die festgestellte Belastung ist demnach bekannt und hinsichtlich ihrer Ursache sowie ihrer vertikalen Ausdehnung bereits gutachterlich eingeordnet. Zur abschließenden Bewertung wird im weiteren Verfahren eine ergänzende Untersuchung zur horizontalen Eingrenzung der Belastung durchgeführt. Auf Grundlage dieser weiterführenden Untersuchungen werden im Zuge der Erschließungsplanung die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung bzw. zur ordnungsgemäßen Behandlung und Entsorgung belasteter Bodenmaterialien festgelegt und umgesetzt.

Die festgestellten Bodenbelastungen stehen der geplanten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Die erforderlichen Maßnahmen können im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden.

Für den späteren Erdaushub ist eine getrennte Behandlung und Zwischenlagerung der belasteten bzw. bauschutthaltigen Auffüllungen vorzusehen. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder der Bauausführung zusätzliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm unverzüglich zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

Das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach liegt im Osten des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südosten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Wolnzach gehören rund 49 weitere amtlich benannte Ortsteile zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

Mit der Entwicklung eines Dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO wird zudem den ortsspezifischen Gegebenheiten des ländlich geprägten Ortsteils Rechnung getragen. Gleichzeitig trägt die Planung zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs des Marktes Wolnzach bei.

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

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

3.2 Regionalplan

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

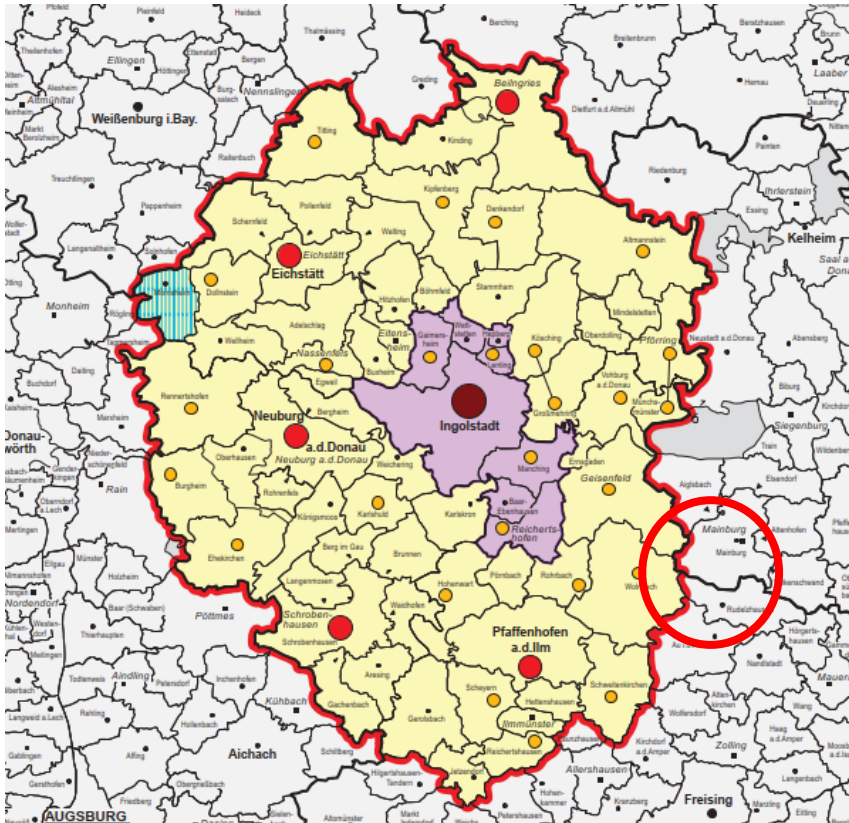


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

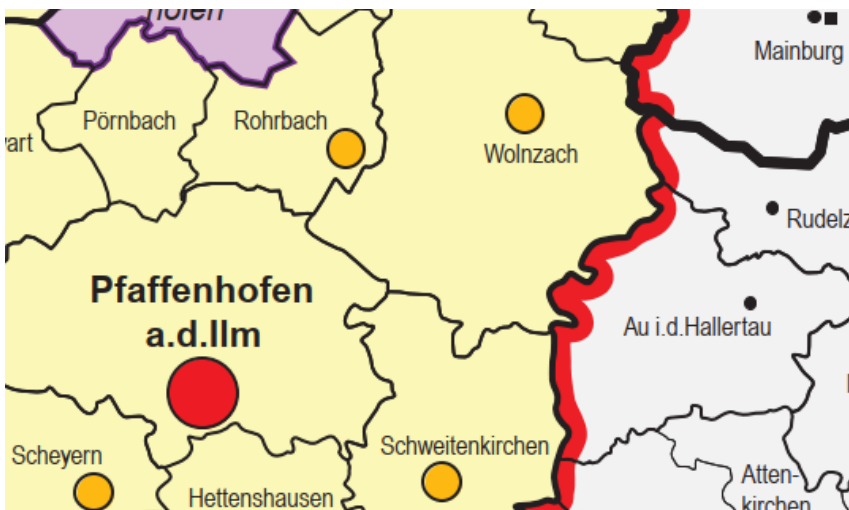


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Wolnzach um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage Nahe der Bundesautobahn A 93 (Regensburg – Hof), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung. Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 3.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 3.2.1 (Z)).

Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur keine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach wird das Plangebiet entsprechend seiner ehemaligen Nutzung überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Markt Wolnzach

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO. Der Bebauungsplan kann somit nicht vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da durch die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktes Wolnzach nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks und des steigenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken sieht sich der Markt Wolnzach in der Verantwortung, geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung bereitzustellen. Bei der Prüfung möglicher Standorte wurde insbesondere der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Das Plangebiet stellt dabei eine besonders geeignete Entwicklungsfläche dar. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist und somit einen klar arrondierten Siedlungsbereich bildet. Eine Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich wäre gegenüber der hier vorliegenden Innenentwicklung deutlich nachrangig und mit einem höheren Flächenverbrauch sowie Eingriff in Landschaft und landwirtschaftliche Nutzflächen verbunden. Die Nutzung des ehemaligen Sportplatzes ermöglicht dagegen eine effiziente und flächenschonende Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Der frühere Trainingsplatz des SV Geroldshausen wird seit Inbetriebnahme der neuen Sportanlage nicht mehr genutzt und liegt weitgehend brach. Darüber hinaus handelt es sich um die einzige zusammenhängende, innerörtlich verfügbare Fläche dieser Größenordnung im Ortsteil Geroldshausen. Eine Nichtnutzung dieses Potenzials würde bedeuten, dass der Wohnraumbedarf zukünftig ausschließlich durch neue Baugebiete im Außenbereich gedeckt werden müsste, was aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nicht zielführend wäre.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzepterstellung wurden zudem verschiedene Bebauungstypologien untersucht. Die gewählte Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus gewährleistet eine ortsbildverträgliche, maßvolle Nachverdichtung und fügt

sich in die kleinteilige, ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortsteils ein. Rein einheitliche Bautypologien wurden verworfen, da sie entweder zu einer ineffizienten Flächennutzung geführt hätten. Die gewählte Kombination stellt daher die städtebaulich verträglichste, funktional sinnvollste und zugleich flächenschonendste Alternative dar.

3.5 Bemessungswasserstand

Der Bemessungswasserstand ist unter Berücksichtigung der vorliegenden hydrogeologischen Informationen sowie eines angemessenen Sicherheitszuschlags festzulegen. Auf Grundlage der im Bodengutachten angegebenen Daten wird empfohlen, für die Bauzeit einen Bemessungswasserstand von ca. 430 m ü. NN anzusetzen. Dies entspricht einem Abstand von rund 12 bis 14 m unter Geländeoberkante.

3.6 Hochwassergefahren

Nach den Angaben des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Hochwassergefährdung aufgrund von Flusshochwasser besteht somit nicht.

In den Karten zu Starkregen- und Oberflächenabflussgefahren (Oberflächenabfluss und Sturzflutgefahr) wird im Bereich des Plangebiets ein potenzieller Fließweg bei Starkregen der Kategorie „mäßiger Abfluss“ dargestellt. Dieser beginnt im nördlichen Randbereich des derzeit un bebauten ehemaligen Sportplatzes und ist auf die ungenutzte und kaum modellierte Geländeoberfläche zurückzuführen.

Weitere Gefahren- und Risikobereiche wie:

- Bereiche mit erhöhtem oder starkem Oberflächenabfluss,
- Geländesenken oder potenzielle Aufstau- und Sammelbereiche sowie
- Gewässerflächen bzw. gewässernahe Risikozonen

sind im Plangebiet nicht vorhanden.

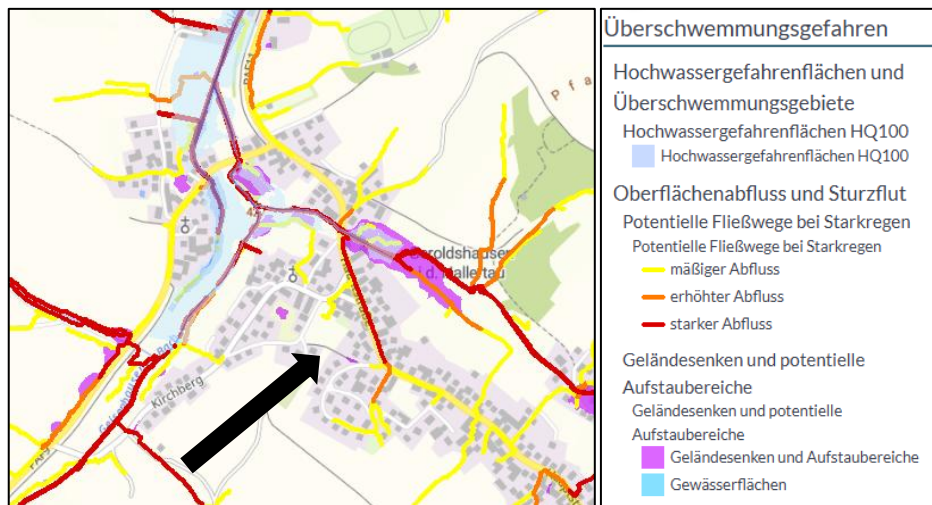


Abb.: Auszug aus dem UmweltAtlas Bayern, Thema Überschwemmungsgefahren, Quelle: BLfU

Durch die Planung wird sichergestellt, dass sich die Situation durch die geplante städtebauliche Entwicklung nicht verschlechtert. Durch die spätere Herstellung befestigter bzw. kontrolliert entwässerter Oberflächen sowie eventuelle Geländeanpassungen wird vielmehr eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers ermöglicht.

Von einer konkreten Gefährdung für Personen und Gebäude ist daher nicht auszugehen. Vorsorglich ist eine hochwasserangepasste Bauweise – insbesondere das Vermeiden von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeöffnungen – weiterhin sinnvoll.

3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Im Anschluss an den südlichen Feldweg grenzt der Bebauungsplan Nr. 064 „Breitenwiese“ an. Weitere Bebauungspläne in unmittelbarer Beziehung zum Plangebiet sind nicht vorhanden.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Erneuerbare Energien

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl die Nutzung erneuerbarer Energien als auch eine sparsame und effiziente Energienutzung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie im Plangebiet ausdrücklich begrüßt und ist allgemein zulässig.

Aufgrund fehlender verbindlicher rechtlicher Grundlagen wird von einer Festsetzung zur verpflichtenden Mindestbelegung von Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen abgesehen. Gleichwohl wird zukünftigen Bauherren empfohlen, die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energieformen umfassend auszuschöpfen und entsprechende Anlagen einzuplanen.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung verfolgt das Ziel, eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu gewährleisten. Durch einen Lückenschluss der Bebauung innerhalb eines Siedlungszusammenhangs mit einer angemessenen Wohnungsdichte wird das Plangebiet effizient genutzt, ohne den Charakter des Ortsteils oder des Ortsrands zu beeinträchtigen. Die Kombination verschiedener Haustypen ermöglicht eine ausgewogene Bauungsstruktur, die sowohl den ländlich geprägten Charakter des Ortsteils berücksichtigt als auch eine flächensparende Entwicklung unterstützt. Die geplante Wohnungsdichte steht im Einklang mit der umgebenden Bebauung und trägt dazu bei, den steigenden Bedarf an Wohnraum, ohne übermäßigen zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen. Durch die Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur wird eine Zersiedelung des Landschaftsraums vermieden. Statt neuer isolierter Baugebiete in Außenbereichen zu schaffen, erfolgt eine geordnete Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs, wodurch vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und zusätzliche Flächenversiegelung minimiert werden. Zudem wird durch eine kompakte Anordnung der Gebäude

mit einer optimalen Grundstücksausnutzung sichergestellt, dass die Flächen für Wohnen und private Freiräume sinnvoll gegliedert sind, während gleichzeitig ausreichend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. So entsteht ein nachhaltiges, funktionales und gestalterisch ansprechendes Wohngebiet, das sowohl den Anforderungen an eine moderne Siedlungsentwicklung als auch dem Schutz wertvoller Freiflächen gerecht wird.

4.2.1 Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

4.2.2 Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Im Sinne des Klimaschutzes wird darauf geachtet, Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebiets zu schaffen. So sind die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Größe soweit beschränkt, dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist, jedoch genügend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Um einen positiven Einfluss auf das Mikroklima zu erzielen sind zudem begrünte Dächer allgemein zulässig bzw. für bestimmte Dächer vorgeschrieben und wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zuwegungen festgesetzt. Begrünte Flächen tragen zur natürlichen Kühlung bei, verbessern die Luftqualität und unterstützen die Versickerung von Niederschlagswasser.

5. Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Gscheiderberg“ im Südwesten des Plangebiets. Von dort wird eine interne Erschließungsstraße in das Quartier geführt, welche als ringförmige Stickerschließung ausgebildet ist und die Anbindung sämtlicher Baugrundstücke sicherstellt. Die innere Erschließung gewährleistet eine geordnete Verteilung des Anliegerverkehrs innerhalb des Quartiers und ermöglicht zugleich eine wirtschaftliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung. Durch die kompakte Straßenführung sowie die begrenzte Größe des Baugebiets ist lediglich mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Erschließungsflächen sind so dimensioniert, dass die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die Ausbildung der Straßenräume unterstützt zudem eine verkehrsberuhigte Nutzung innerhalb des Wohnquartiers. Entlang der internen Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, welche der Unterbringung des Besucher- und Kurzzeitparkverkehrs dienen. Die privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein öffentlicher Grünbereich mit Spielplatz und Baumbestand vorgesehen, welcher als quartiersbezogener Aufenthaltsbereich dient und zugleich zur Durchgrünung des Baugebiets beiträgt. Weitere Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße gliedern den Straßenraum und unterstützen die gestalterische Einbindung des Wohngebiets in die bestehende dörfliche Struktur.

Insgesamt ermöglicht das Erschließungskonzept eine geordnete, flächensparende und ortsverträgliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Geroldshausen ist nur eingeschränkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Reguläre Linienverkehrsangebote bestehen nicht; grundsätzlich verkehren lediglich Schulbusse mit Verbindungen nach Wolnzach sowie nach Pfaffenhofen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am Abzweig „Wartehaus Kirchberg“ in einer Entfernung von rund 100 m zum Plangebiet. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsteils ist die fußläufige Erreichbarkeit problemlos

gewährleistet. Eine Grunderschließung durch den öffentlichen Verkehr ist damit gegeben, auch wenn ein regulärer Taktverkehr nicht vorhanden ist.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die ringförmig ausgebildete Erschließungsstraße dient ausschließlich dem Anwohner-, Besucher- und Anliegerverkehr. Entlang der internen Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, wodurch Besucherparkverkehr innerhalb des Quartiers aufgenommen werden kann. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets sowie der vorgesehenen Wohnnutzung ist lediglich mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen können die zusätzlichen Verkehre ohne wesentliche Beeinträchtigung aufnehmen. Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz sind nicht zu erwarten.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Für das Plangebiet sind keine gesonderten Anlagen für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die interne Wohnstraße, welche ausschließlich dem Anwohner-, Besucher- und Anliegerverkehr dient. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sowie der vorgesehenen verkehrsberuhigten Gestaltung kann der Straßenraum von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen gemeinsam genutzt werden. Dabei steht die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer im Vordergrund.

Die fußläufige Anbindung an den Ortsteil Geroldshausen ist aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs gewährleistet. Der südlich angrenzende Feldweg stellt zusätzlich eine direkte fußläufige Verbindung innerhalb des Ortsgefüges her.

Das übergeordnete Radwegenetz des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm ist vom Ortsteil Geroldshausen aus erreichbar. Hierzu zählen unter anderem verschiedene Kreisradwege sowie touristische Radrouten wie die Strecken „Wolnzach 85“, „Wolnzach 86“ und der „Feierabendstrampler Ost“. Das Plangebiet ist somit an das bestehende Radwegenetz angebunden, ohne dass innerhalb des Plangebiets eigenständige Radverkehrsanlagen erforderlich werden.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind durch die jeweiligen Bauwerber vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr überwiegend innerhalb der Baugrundstücke abgewickelt wird und die öffentlichen Verkehrsflächen nur in geringem Umfang beansprucht werden. Ergänzend werden entlang der internen Erschließungsstraße öffentliche Stellplätze vorgesehen, welche insbesondere dem Besucher- und Kurzzeitparkverkehr dienen und zu einer geordneten Parkraumsituation innerhalb des Quartiers beitragen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des heutigen Plangebiets Stellplätze, die dem westlich angrenzenden bestehenden Mehrfamilienhaus zugeordnet sind. Diese Stellplätze werden im Zuge der Planung weiterhin berücksichtigt und dauerhaft gesichert. Hierfür wird im südlichen Bereich des Plangebiets eine gesonderte Stellplatzfläche festgesetzt, welche neben den erforderlichen Bestandsstellplätzen auch zusätzliche Parkmöglichkeiten aufnehmen kann. Die Stellplatzfläche wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen an die Stromversorgung angebunden, sodass die Voraussetzungen für die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge geschaffen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus die Errichtung von Carports zur Überdachung der Stellplätze.

5.1.5 Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets sowie der vorgesehenen Wohnnutzung wurde auf die Erstellung einer gesonderten Verkehrsuntersuchung verzichtet. Nach fachlicher Einschätzung ist infolge der geplanten Bebauung lediglich mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sowie der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist von einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets auszugehen. Eine gesamtverkehrliche Beeinträchtigung ergibt sich durch die vorliegende Planung nicht.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die schmutzwassertechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbands Geisenhausen–Geroldshausen. Die hierfür erforderlichen Leitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Innerhalb des Plangebiets wird die Entwässerung im

Trennsystem ausgeführt. Schmutz- und Niederschlagswasser werden dabei getrennt erfasst und abgeleitet. Die neu herzustellenden Schmutzwasserleitungen werden an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen. Durch die Ausbildung eines Trennsystems innerhalb des Baugebiets wird jedoch bereits die Möglichkeit geschaffen, die Entwässerung künftig im Zuge einer späteren Netzumstellung weitergehend an ein Trennsystem anzubinden. Für den Umgang mit Niederschlagswasser gilt grundsätzlich das Ziel einer möglichst dezentralen und naturnahen Bewirtschaftung. Anfallendes Niederschlagswasser soll daher vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine Einleitung in die öffentliche Entwässerungseinrichtung ist nur zulässig, sofern im Rahmen der Einzelbauvorhaben nachgewiesen wird, dass eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Die Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens zeigen, dass der Untergrund in weiten Teilen grundsätzlich versickerungsfähig ist. Lediglich in einzelnen oberflächennahen Bereichen wurden weniger durchlässige Bodenschichten festgestellt. Die konkrete Versickerungsfähigkeit ist daher im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben standortbezogen zu überprüfen und nachzuweisen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das bestehende öffentliche Versorgungsnetz. Die erforderlichen Leitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt bzw. erweitert. Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Versorgung mit Strom sowie Telekommunikationsdiensten erfolgt ebenfalls über den Anschluss an die vorhandenen Netze der jeweiligen Versorgungsträger. Die erforderlichen Leitungsanlagen werden im Rahmen der technischen Erschließung ergänzt und innerhalb des Plangebiets neu hergestellt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen, sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden und eine geordnete Gestaltung des öffentlichen Raums sichergestellt.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung ist hierbei nicht erforderlich. Mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet wird der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortsteils Geroldshausen Rechnung getragen. Der Ortsteil ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, weist jedoch zugleich typische dörfliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld auf. Die Gebietskategorie des § 5a BauNVO eignet sich daher in besonderem Maße, um die vorhandene dörfliche Prägung planungsrechtlich aufzunehmen und gleichzeitig die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen. Die Planung dient der verträglichen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs sowie der städtebaulichen Arrondierung des Ortsbereichs. Durch die Wahl eines Dörflichen Wohngebiets wird einerseits die Wohnnutzung gestärkt, andererseits bleibt ausreichend Flexibilität für ortstypische und nicht wesentlich störende Nutzungen erhalten. Nutzungskonflikte mit den im Umfeld vorhandenen dörflichen und landwirtschaftlichen Strukturen sind aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebiets nicht zu erwarten.

Andere Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung erweisen sich für die vorliegende Planung als weniger geeignet. Ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO würde der vorhandenen dörflichen Nutzungsstruktur sowie den bestehenden landwirtschaftlichen Prägungen nicht gerecht werden. Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO hingegen würde eine deutlich stärkere gewerbliche Durchmischung ermöglichen, die dem angestrebten Gebietscharakter nicht entspricht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Wandhöhen sowie der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bestimmt. Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der

dörflichen Siedlungsstruktur, der Topographie sowie des Ziels einer flächensparenden Innenentwicklung getroffen. Hierdurch wird einerseits eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht, andererseits eine verträgliche Einfügung der geplanten Bebauung in das bestehende Ortsbild sichergestellt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird differenziert nach den jeweiligen Haustypen festgesetzt. Dadurch wird ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht und zugleich eine dem jeweiligen Gebäudetyp angemessene Nutzungsdichte gewährleistet. Die zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. In Teilbereichen ist zusätzlich ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzungen berücksichtigen die topographische Situation des Plangebiets sowie die unterschiedlichen Gebäudetypologien und gewährleisten gleichzeitig eine maßstäbliche Höhenentwicklung der Baukörper. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine wirtschaftliche und flächensparende Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird und gleichzeitig ausreichende Freiflächen sowie eine angemessene Durchgrünung des Quartiers erhalten bleiben. Für Mittelhäuser von Hausgruppen wird aufgrund der beidseitigen Grenzbebauung eine höhere GRZ bis 0,6 zugelassen, um eine funktionale Bebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Deren Anordnung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer effizienten Flächennutzung im Sinne der Innenentwicklung. Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt gilt auch dann als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Maßgeblich für die Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe ist die im jeweiligen Bauantrag festgelegte Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Zur Vermeidung übermäßiger Eingriffe in das Gelände werden Tiefgaragen ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch auf den Grundstücken beziehungsweise innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO. Aufgrund der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend den jeweiligen Nutzungsschablonen sind Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Hierdurch wird eine differenzierte Bebauungsstruktur ermöglicht, die unterschiedliche Wohnformen zulässt und gleichzeitig eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur gewährleistet. Die festgesetzten Gebäudetypologien orientieren sich an der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung und tragen zu einer gegliederten und durchmischten Quartiersstruktur bei. Gleichzeitig wird durch die Kombination unterschiedlicher Haustypen ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen. Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen. Die Dachdeckung ist auf naturrote Dachziegel oder begrünte Dächer beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig, um störende Fernwirkungen zu vermeiden. Dunkle Dachdeckungen werden nur zugelassen, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Anbauten werden begrünte Flach- und Pultdächer bis max. 10° festgesetzt. Hierdurch wird eine gestalterisch zurückhaltende Ausbildung dieser untergeordneten Baukörper erreicht. Gleichzeitig leisten begrünte Dächer einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Regelungen zur Fassadengestaltung dienen der Wahrung eines ruhigen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes. Fassadenmaterialien und Anstriche in dunkler, greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind daher ausgeschlossen. Fassadenbegrünungen bleiben grundsätzlich zulässig und unterstützen die Durchgrünung des Quartiers. Längere Gebäude mit mehr als 20 m Fassadenlänge sind zusätzlich gestalterisch zu gliedern, um eine übermäßige Massivität der Baukörper zu vermeiden.

Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, um eine angemessene Nutzung der privaten Freibereiche zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Länge von Balkonen begrenzt, um eine ausgewogene Fassadengestaltung sicherzustellen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Qualität des Straßenraums sowie der ökologischen Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers. Zulässig sind ausschließlich sockellose Metallzäune oder Zäune mit senkrechter Holzlattung und ausreichender Bodenfreiheit. Störende oder ortstypische Einfriedungsformen wie Gabionen, Mauern oder Sichtschutzmatten aus Kunststoff werden ausgeschlossen.

Aufgrund der topographischen Situation innerhalb des Plangebiets sind Geländeänderungen zur Herstellung einer geordneten Bebauung erforderlich. Die zulässigen Abgrabungen, Auffüllungen und Stützwände werden daher differenziert nach den jeweiligen Teilbereichen geregelt. Für die Bereiche MDW 1 und MDW 2 werden geringere Geländeänderungen zugelassen, während im Bereich MDW 3 und der private Verkehrsfläche mit der Zulässigkeit von Stellplätzen aufgrund der stärkeren Hanglage größere Geländeanpassungen erforderlich sind. Durch die festgesetzten Begrünungspflichten für Stützwände wird eine verträgliche Einbindung dieser Anlagen in das Ortsbild sichergestellt.

Die Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach findet keine Anwendung, da innerhalb des Plangebiets ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen wird und somit ausreichende Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Regelungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

6.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Hierdurch wird der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt und ein Beitrag zur klimafreundlichen Energieversorgung geleistet. Die Planung trägt damit den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung. Insbesondere werden die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung

gefördert. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ermöglicht eine zeitgemäße energetische Ausgestaltung der Gebäude unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit Dachbegrünungen ist grundsätzlich zulässig.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze/ Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebiets allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere auch für Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Hierdurch wird eine zeitgemäße technische Erschließung sowie die Nutzung nachhaltiger Energietechnologien ermöglicht.

Für Garagen und Carports werden differenzierte Regelungen getroffen. Im Bereich MDW 1 und MDW 2 dürfen Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hierdurch wird eine geordnete Stellung sichergestellt und eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes vermieden. Im Bereich MDW 3 sind Garagen und Carports allgemein zulässig und können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Aufgrund der topographischen Situation sowie der vorgesehenen dichteren Bebauungsstruktur wird hierdurch die erforderliche Flexibilität für eine funktionale Grundstücksnutzung geschaffen.

Offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sowie zur Unterstützung der Niederschlagswasserversickerung sind Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB). Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung „versickerungsfähig“ ist durch die im ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ genannte Bemessungsregenspende von 270 l/(s*ha) gegeben. Hierdurch wird der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt reduziert und eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung unterstützt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird zusätzlich eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind offene Stellplätze sowie Carports zulässig. Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung bestehender Stellplätze des angrenzenden

Mehrfamilienhauses sowie der Schaffung zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Quartiers. Aufgrund der räumlichen Situation und der vorgesehenen Nutzung wird innerhalb dieser Fläche eine abweichende Regelung zu den Abstandsflächen getroffen. Carports dürfen dort auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen errichtet werden; die Längenbegrenzung von 9 m je Grundstücksgrenze findet keine Anwendung. Die Begrenzung der mittleren Wandhöhe auf maximal 3,0 m stellt dabei sicher, dass sich die Anlagen weiterhin verträglich in das Umfeld einfügen

6.5 Spielplatz

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich derzeit ein öffentlicher Kinderspielplatz, der noch aus der früheren Nutzung des Areals als Sportplatz des SV Geroldshausen stammt. Seit der Verlagerung des Sportbetriebs auf das neue Sportgelände im Außenbereich wurde der bestehende Spielplatz jedoch nur noch wenig genutzt und liegt in einer eher abgelegenen Position. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung wird der Spielplatz daher an eine besser geeignete Fläche im Nordwesten des Plangebiets verlegt. Der neue Standort ist für alle Ortsbewohner gut erreichbar und soll künftig als gut eingebundener Treffpunkt für die Kinder dienen.

Der bestehende Spielplatz umfasst etwa 480 m². Für den neuen Spielplatz wird eine größere Fläche von rund 640 m² vorgesehen. Dies ermöglicht eine großzügigere Anordnung der Spielgeräte und eine insgesamt höhere Aufenthaltsqualität. Der Bereich ist zudem durch den vorhandenen Altbaumbestand — insbesondere ältere Rosskastanien — geprägt, die dem Spielplatz eine natürliche Beschattung und eine sehr angenehme Aufenthaltsatmosphäre verleihen. Die Spielgeräte können so platziert werden, dass der wertvolle Baumbestand optimal eingebunden wird, ohne die Nutzbarkeit einzuschränken.

6.6 Geländeschnitte

Zur Verdeutlichung der topographischen Situation sowie der Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Gelände wurden Geländeschnitte erstellt und dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt. Die Geländeschnitte stellen die Höhenverhältnisse innerhalb des Plangebiets sowie die Beziehung der geplanten Gebäude zur umgebenden Bestandsbebauung dar. Hierdurch wird nachvollziehbar, dass sich die geplante Bebauung trotz der vorhandenen Hanglage hinsichtlich Höhenentwicklung und Kubatur in das bestehende Ortsbild einfügt. Zugleich verdeutlichen die Geländeschnitte

die Erforderlichkeit der festgesetzten Geländeänderungen, Auffüllungen, Abgrabungen sowie Stützwände zur Herstellung einer funktionalen und geordneten Bebauung der Grundstücke. Die festgesetzten Wandhöhen und Höhenbezugspunkte gewährleisten dabei eine angemessene Einbindung der Gebäude in das Gelände sowie in die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grünordnerische Zielsetzung

Mit dem integrierten Grünordnungsplan werden für das Plangebiet Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die nicht überbauten Bereiche dauerhaft gärtnerisch beziehungsweise naturnah zu gestalten und dadurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu stärken. Hierzu gehören Vorgaben zur Pflanzung und Erhaltung von Gehölzen, die Ausbildung durchlässiger Beläge, die Sicherung vorhandener Bäume sowie die Verwendung standortgerechter Arten. Die Festsetzungen tragen zudem dazu bei, das Mikroklima zu verbessern, die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu unterstützen und die ortstypische Grünstruktur innerhalb des Siedlungsgefüges fortzuführen. Darüber hinaus sollen durch die gezielte Durchgrünung und die strukturelle Gliederung der Freiräume sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten geschaffen werden. Die Grünordnung unterstützt damit die Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild, fördert die Funktionsfähigkeit innerörtlicher Lebensräume und gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner. Die grünordnerischen Festsetzungen übernehmen zugleich wichtige städtebauliche Funktionen. Durch die vorgesehenen Baum- und Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt prägender Bestandsbäume wird das neue Quartier in die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur eingebunden. Insbesondere die bestehenden Rosskastanien im Bereich des künftigen Spielplatzes tragen zur Identität und Wiedererkennbarkeit des Ortsbildes bei. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die straßenbegleitenden Baumpflanzungen dienen darüber hinaus der Gliederung und Durchgrünung des Quartiers und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die potenziellen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf national gleichgestellte Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG untersucht. Ergänzend wurden die in Bayern vom Landesamt für Umwelt (BayLfU) definierten planungsrelevanten Arten berücksichtigt. Zur Bewertung wurden vorab faunistische Erhebungen für Reptilien und Brutvögel durchgeführt. Vorab durchgeführte faunistische Erhebungen für Reptilien und Brutvögel zeigten, dass im Plangebiet keine Reptilien vorkommen und für gehölzbrütende Vogelarten drei Brutreviere des Stares, zwei Brutreviere des Stieglitz sowie im Randbereich ein Brutrevier des Bluthänflings und drei Brutreviere des Feldsperlings vorhanden sind. Für alle nachgewiesenen planungsrelevanten Brutvögel ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen – insbesondere Erhalt der Gehölzstrukturen, zeitliche Steuerung der Eingriffe außerhalb der Brutzeiten und Sicherung bestehender Habitatstrukturen – keine Beeinträchtigung der Lebensstätten zu erwarten; für das eine Brutrevier des Stieglitz, das im Bereich unvermeidbarer Eingriffe liegt, wird durch zusätzliche CEF-Maßnahmen ein angemessener Ausgleich geschaffen. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Absicherung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen umfassen:

- V1: Gehölzentfernungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit
- V2: Schutz bestehender Gehölzbestände und Sicherung ihrer Habitatfunktion
- V3: Reduzierung von Vogelschlag durch geeignete Gestaltung von Glasflächen an Gebäuden und im Außenbereich
- V4: Reduzierung von Lichtemissionen im Außenbereich
- V5: Ökologische Umweltbaubegleitung

Die folgenden CEF-Maßnahmen werden zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionalität umgesetzt, um das betroffene Brutrevier des Stieglitz kompensatorisch auszugleichen:

- CEF1: Struktureller Ersatz wegfallender Gehölze zur Wahrung der Habitatfunktion

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1–3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Eine Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Am alten Sportplatz“ in Geroldshausen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Verfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits anthropogen geprägte Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Nachnutzung einer ehemals sportlich genutzten Fläche und entspricht damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete beziehungsweise geschützte Strukturen nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden gesondert betrachtet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind in der Begründung beschrieben und werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

9. Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung im Zentrum von Geroldshausen. Die integrierte Betrachtung der Umweltbelange zeigt, dass durch die Planung nur geringfügige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind und alle relevanten Schutzgüter gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ berücksichtigt wurden.

- Für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** liegen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor. Die festgestellten Brutvorkommen einzelner gehölzbrütender Vogelarten werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie eine erforderliche CEF-Maßnahme vollständig berücksichtigt. Der Bestand wertvoller Gehölze wird soweit möglich gesichert und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt, sodass die ökologische

Funktionalität der Lebensräume langfristig erhalten bleibt.

- Das Schutzgut **Boden und Fläche** wird nur in geringem Umfang betroffen, da es sich um einen bereits siedlungsgeprägten Bereich handelt. Die Versiegelung wird auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt, während grünordnerische Festsetzungen, durchlässige Beläge und die Einbindung von Pflanzflächen dazu beitragen, Bodenfunktionen wie Wasseraufnahme und Mikroklima teilweise zu erhalten.
- Für das Schutzgut **Wasser** ergeben sich keine relevanten Auswirkungen, da im Plangebiet kein Grundwasser ansteht und der Bemessungswasserstand deutlich unterhalb des Baufelds liegt. Die überwiegend gute Versickerungsfähigkeit ermöglicht einen dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser, der vorrangig auf den Grundstücken erfolgt. Dadurch wird das öffentliche Entwässerungsnetz entlastet und ein natürlicher Wasserhaushalt unterstützt.
- Bezüglich **Klima und Luft** sind aufgrund der Lage im Ortskern keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Größe des Plangebiets und der vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad lassen die klimatische Situation weitgehend unverändert. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen stärken die Durchlüftung, tragen zur Beschattung und Verdunstung bei und leisten einen positiven Beitrag zum lokalen Mikroklima.
- Auch das **Landschaftsbild** wird nur in geringem Maß beeinflusst, da die Neubebauung in ein vorhandenes Wohnumfeld eingebettet ist. Die städtebauliche Gestaltung, die Sicherung ortsbildprägender Gehölze sowie ergänzende Pflanzungen führen zu einer harmonischen Integration der neuen Strukturen. Die Verlagerung des bestehenden Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereichs an eine zentralere Stelle verbessert nicht nur die Nutzbarkeit, sondern auch die wahrnehmbare Grünstruktur im Ort. Der eingewachsene Charakter mit Kastanien und sonstigen Gehölzen bleibt dabei erhalten und prägt den Spielbereich künftig weiter.

Insgesamt bestätigt die Bewertung der Schutzgüter, dass die integrierte Grünordnung sorgfältig durchgeführt wurde und die Planung eine ökologisch verträgliche, innerörtliche Weiterentwicklung ermöglicht. Alle relevanten Umweltbelange werden angemessen berücksichtigt; verbleibende Auswirkungen sind gering und durch die vorgesehenen Maßnahmen wirksam gemindert.

10. Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan „Am alten Sportplatz“ wurde die schalltechnische Untersuchung 9454.1/2025-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 17.04.2016 angefertigt, um für das dörfliche Wohngebiet (MDW nach § 5a BauNVO) die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Zusammenhang mit der TA Lärm und der 18. BImSchV.

Die Berechnungen zeigen, dass weder durch Anlagenlärm der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV Geräuschimmissionen vorliegen, durch die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten würden. Die geplante MDW-Bebauung führt somit zu keiner erstmaligen oder weitergehenden Nutzungseinschränkung der genehmigten Betriebe „Dorfheim“ (ZTA Lärm, 18. BImSchV) bzw. „Bäckerei Häusler“ (TA Lärm).

11. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Bau- bzw. Bodendenkmäler befindet sich rund um die Pfarrkirche im Nordwesten in ca. 140 m Entfernung.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Pfarrkirche

Objektbezeichnung	St. Martin
Aktennummer	D-1-86-162-43
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm Wolnzach
Adresse	Kirchberg 7
Funktion	Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche
Bilder	



Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Martin, verputzte Saalkirche mit Lisenen und Bogenfriesen, eingezogenem, halbrund schließendem Chor im Westen und nördlichem Chorflankenturm mit Spitzhelm, Langhaus mit Flachdecke und Chor mit Stichkappentonne, neuromanisch, 1876-78; mit Ausstattung; Friedhof, östlich der Kirche, mit Grabsteinen des späten 19. und 1. Hälfte 20. Jh.; Friedhofsummauerung, Steinpfeilermauer mit Pfeilgitterzaun, wohl letztes Viertel 19. Jh.; Lourdesgrotte, südöstlich der Kirche, wohl letztes Viertel 19. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Aktennummer	D-1-7435-0112
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm Wolnzach
Beschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Kath. Pfarrkirche St. Martin in Obergeroldshausen.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

Aktennummer	D-1-86-162-43
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm Wolnzach
Adresse	Nähe Kirchberg
Funktion	Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz
Bilder	



Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Martin, verputzte Saalkirche mit Lisenen und Bogenfriesen, eingezogenem, halbrund schließendem Chor im Westen und nördlichem Chorflankenturm mit Spitzhelm, Langhaus mit Flachdecke und Chor mit Stichkappentonne, neuromanisch, 1876-78; mit Ausstattung; Friedhof, östlich der Kirche, mit Grabsteinen des späten 19. und 1. Hälfte 20. Jh.; Friedhofsummauerung, Steinpfeilermauer mit Pfeilgitterzaun, wohl letztes Viertel 19. Jh.; Lourdesgrotte, südöstlich der Kirche, wohl letztes Viertel 19. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

12. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH

ca. 7.555 m²

öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 979 m²

private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

ca. 208 m²

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz

ca. 640 m²

NETTOBAULAND

ca. 5.728 m²