



MARKT WOLNZACH

Bebauungsplan Nr. 72
„Schlagenhausermühle I“
5. Änderung und Erweiterung
Begründung



Stand Entwurf vom 16.07.2026

Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 07.05.2026 (IB Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Geotechnischer Bericht zu Bodenuntersuchungen vom 20.04.2021 (ALG Consulting)
- Voruntersuchung Entwässerungskonzept vom 24.01.2025 (Bauplanungs- u. Ing. Büro Breitner)
- Bedarfsplanung Abwasserbeseitigung vom 16.07.2026 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 16.07.2026

W. Eichenseher

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



Inhalt

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	5
2.	PLANGEBIET	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation.....	7
2.4	Altlasten	8
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
3.2	Regionalplan.....	9
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Planungsalternativen	12
3.5	Hochwassergefahren.....	13
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	15
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	15
4.1	Erneuerbare Energien.....	16
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden/Kompakte Gebäudeform.....	16
4.2.1	Grünordnung	16
4.2.2	Umweltschutz	17
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	17

5.1	Verkehrskonzept	17
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	17
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	17
5.1.3	Geh- und Radwege	17
5.1.4	Ruhender Verkehr	17
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	17
5.3	Technische Infrastruktur	19
6.	PLANUNGSKONZEPT	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	20
6.3	Bauliche Gestaltung	21
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	24
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
6.6	Werbeanlagen/Hinweisschilder	25
6.7	Skizzen/Visualisierung	26
7.	SCHALLSCHUTZ	27
8.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	28
8.1	Grundlagen	28
8.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	28
8.2.1	Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild	28
8.2.2	Geologie und Böden	29

8.2.3	Wasserhaushalt	30
8.2.4	Vegetation, Nutzung und Biotope	30
8.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	31
8.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele.....	31
8.3.2	Straßenraumbegrünung sowie Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	31
8.4	Umweltbericht	33
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	34
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	34

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach benötigt zusätzliche Gewerbeflächen um sowohl ortsansässigen, als auch in der Region bereits verankerten Gewerbebetrieben Erweiterungs- und Aussiedlungsflächen bieten zu können. Für die Bereitstellung dieser Flächen soll das bereits bestehende Gewerbegebiet Schlagenhausermühle erweitert werden.

Hierfür plant der Markt Wolnzach die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ 5. Änderung und Erweiterung.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 Schlagenhausermühle I vom 16.12.1999 mit 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 10.000 m².

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für Gewerbe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO). Das Bebauungsplanverfahren Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ 5. Änderung und Erweiterung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Nach vorliegender Beschlussfassung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Anpassung des Gewerbegebietes Schlagenhausermühle sowie die Einbeziehung der südöstlich an den ursprünglichen Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und dem Lückenschluss mit der südlich und westlich angrenzenden gewerblichen Bestandsbebauung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befinden sich weder kartierte Biotopflächen noch Bodendenkmäler.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet von Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nrn. 347/2 (TF), 347/3 (TF) und 347/4 (TF) der Gemarkung Gosseltshausen/Gemeinde Wolnzach sowie die Fl.-Nrn. 958 (TF), 959/4 (TF) und 959/5 (TF) der Gemarkung Wolnzach/Gemeinde Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 347/2 der Gemarkung Gosseltshausen/Gemeinde Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 956, 957/2, 957/12, 957/13 und 957/10 der Gemarkung Wolnzach/Gemeinde Wolnzach

- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 958, 960/1 und 960 der Gemarkung Wolnzach/Gemeinde Wolnzach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 347/2 und 347/5 der Gemarkung Gosseltshausen/Gemeinde Wolnzach sowie der Fl.-Nrn. 959/7, 959/8 und 959/5 der Gemarkung Wolnzach/Gemeinde Wolnzach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Grundstück ist unbebaut. Das Gelände steigt von Westen bei ca. 407 m über NHN nach Osten hin auf ca. 413 m über NHN an. Entlang der westlichen Grenze im Süden und innerhalb, entlang der südlichen Grenze begleitet ein Gehölzsaum das Plangebiet.

Getrennt durch die Zufahrtsstraße Schlagenhausermühle erstreckt sich nach Norden das Gewerbegebiet Schlagenhausermühle. Südlich und westlich des Plangebiets grenzt gewerbliche Bestandsbebauung an. Im Osten ist das für Gewerbe vorgesehene anliegende Gebiet noch unbebaut.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den neu errichteten Kreisverkehr und die westlich verlaufende Erschließungsstraße Schlagenhausermühle. Das Plangebiet ist über die westlich verlaufende Ingolstädter Straße ST2049 bzw. Hopfenstraße Richtung Süden an das Ortszentrum Markt Wolnzach in kurzer Entfernung sehr gut angebunden. Überregional ist das Plangebiet über die A93 Richtung Osten an die Universitätsstadt Regensburg und Richtung Westen über das Autobahndreieck Holledau weiter in südlicher Richtung an die Landeshauptstadt München bzw. in nördlicher Richtung an die Kreisfreie Stadt Ingolstadt angeschlossen. Zur verkehrssicheren Erschließung aller geplanten Teilgebiete ist eine Stichstraße im Norden, abzweigend von der Straße Schlagenhausermühle, vorgesehen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

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

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Vision Bayern 2035 des Landesentwicklungsprogramms des Freistaates Bayern heißt es:

„[...]“

Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung

Wir wollen die vielfältigen Potenziale unseres Landes nutzen und erhalten. Hierzu streben wir eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und die Stärkung des Mittelstandes an. Wir wollen orientiert am System der Zentralen Orte auf attraktive und kompakte Wirtschafts- und Versorgungskerne gerade auch im ländlichen Raum setzen. [...]“

(LEP Seite 6, Vision Bayern 2035)

Die Gemeinde Wolnzach wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Durch vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll dabei gestärkt und weiterentwickelt werden wobei günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedelung und Neugründung von Unternehmen [...] geschaffen werden.

(vgl. LEP 2.2.5 (G)).

So kann die Attraktivität des ländlichen Raums als Wirtschaftsstandort, der erheblich zur wirtschaftlichen Wertschöpfung in Bayern beiträgt, gesichert werden. (vgl. LEP zu 2.2.5 (B)).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt werden.

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

3.2 Regionalplan

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

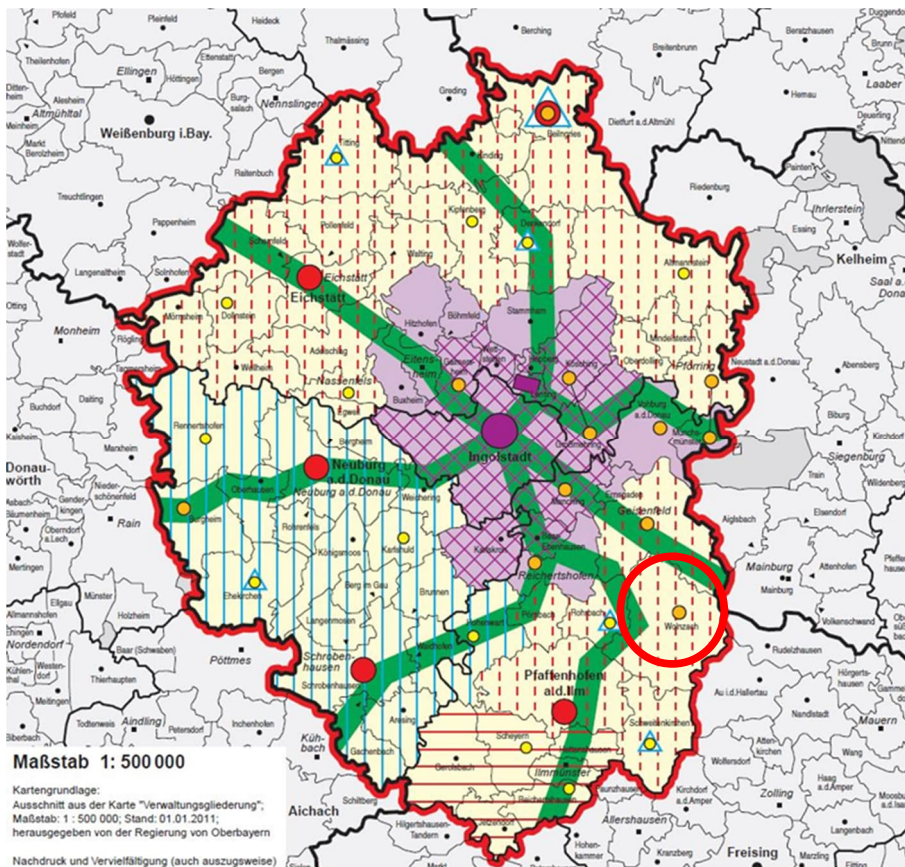


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A93 (München – Regensburg), sowie der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg) über das Holledauer Dreieck liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Wolnzach ist durch eine eigene Ausfahrt unmittelbar südlich des Hauptortes an die Bundesautobahn A 93 und damit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ca. 3 km südlich der Anschlussstelle Wolnzach liegt das Autobahndreieck Holledau und der Anschluss an die A9. Über die Autobahnverbindungen sind das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min und die Kreisstadt und das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm über das Staatsstraßennetz in rund 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 5-10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

„Wettbewerbsfähigkeit

Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- *sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.*
- *Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; [...]*

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.“

(Regionalplan Ingolstadt 1.4.1 (G))

„[...] Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.“

(Regionalplan Ingolstadt zu 1.4.1 (G))

„Wirtschaftsstruktur

[...] Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zu Gute kommen.“

(Regionalplan Ingolstadt 5.1.1 (G))

„Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. [...]“

(Regionalplan Ingolstadt 5.1.2.2 (G))

„Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“

(Regionalplan Ingolstadt 5.1.2.4 (G))

Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die genannten Grundsätze und Ziele des Regionalplans.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Gewerbefläche GE mit Eingrünung dargestellt.



Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o. M. (19.02.2013)

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich und die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes mit u. A. guter Anbindung zur Ortsmitte Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93) sowie vorhandener Erschließung stehen zum aktuellen Zeitpunkt keine verfügbare Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen im Gemeindegebiet Wolnzach zur Verfügung. Derartige Flächen der Innenentwicklung einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten zumal die dringend erforderliche Umsetzung zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet hiermit realisiert werden kann.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} . Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Westen verlaufende Wolnzach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.

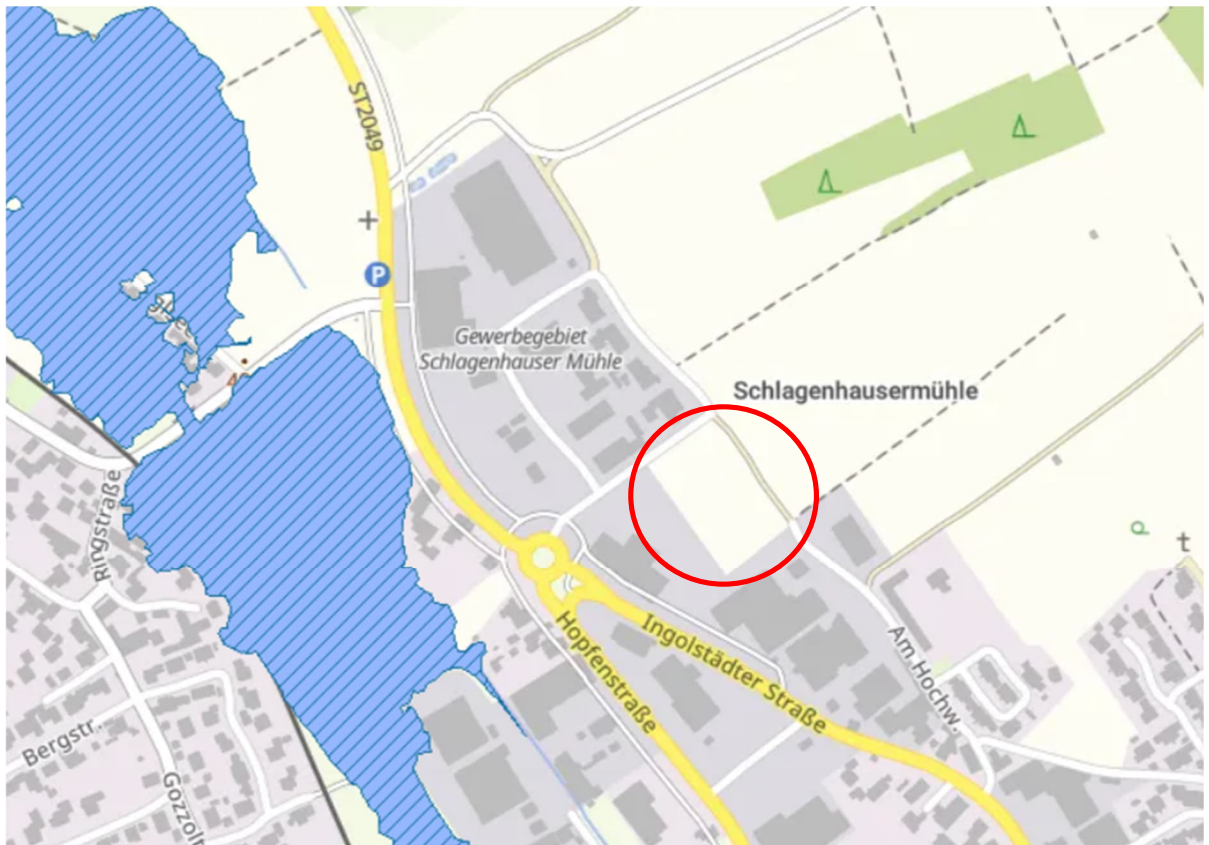


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  Hochwassergefahrenflächen bei HQ_{100}
-  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

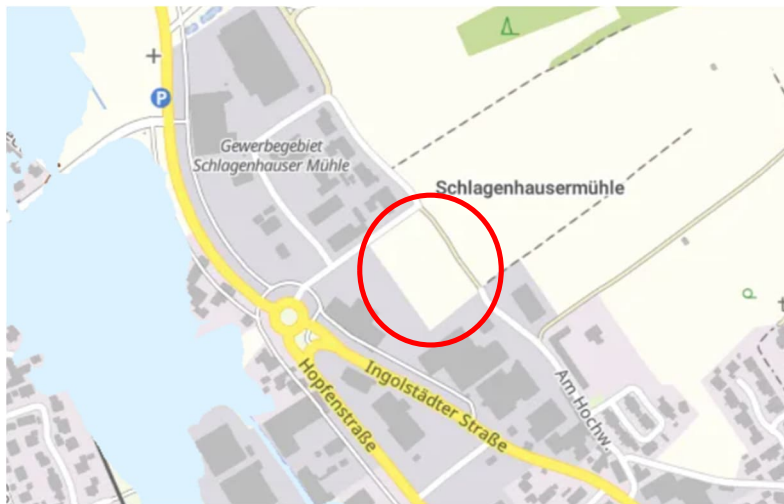
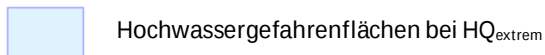


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Im Nord-Osten des Geltungsbereichs grenzen mäßige bis erhöhte Abflüsse von potentiellen Fließwegen bei Starkregen an.

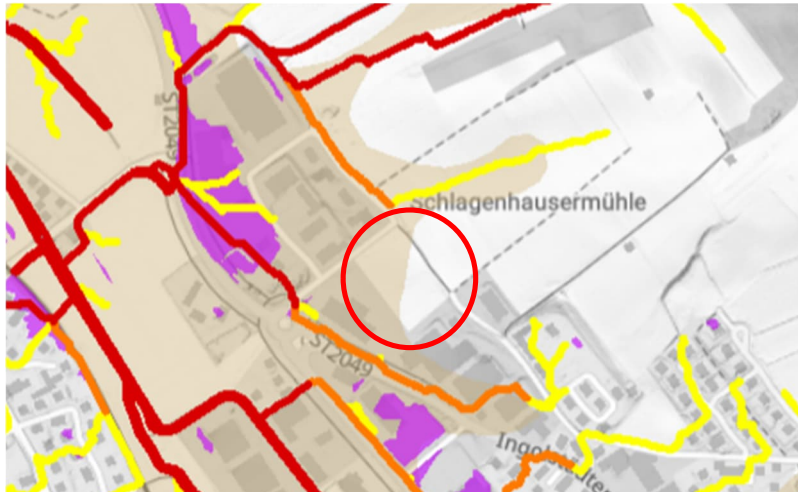
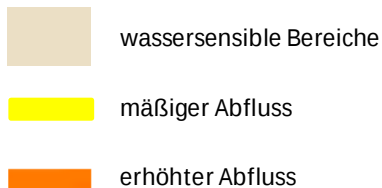


Abb.: Auszug Umwelt Atlas Thema „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“



Aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen und zum Schutz von wild abfließendem Oberflächenwasser ist eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten. Die erforderliche Umsetzung zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet werden innerhalb des Plangebiets durch Festsetzungen zur Regenrückhaltung und -ableitung getroffen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 Schlagenhausermühle I vom 16.12.1999 mit 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014. Diese Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ 5. Änderung und Erweiterung ändert und ersetzt vollständig den unter A.) Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereich die betreffenden Festsetzungen und Hinweise des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans und dessen Änderungen durch die in Planzeichnung und Text enthaltenen neuen Regelungen.

Die ursprünglichen Unterlagen behalten ihre Gültigkeit, soweit deren Inhalte nicht von dieser Teiländerung berührt oder geändert werden. Aussagen, die durch die vorliegende Teiländerung betroffen sind, verlieren insoweit ihre Verbindlichkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

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

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind explizit gewünscht und allgemein zulässig, Somit leistet der Einsatz erneuerbarer Energien einen Beitrag für den Klimaschutz. Um der gestalterischen Qualität trotzdem gerecht zu werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen und müssen um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist dabei möglich.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden/Kompakte Gebäudeform

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich lediglich auf eine Fläche im Innenbereich. Dadurch kann eine dringend benötigte Gewerbefläche an geeigneter Stelle ausgewiesen werden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zudem wird ein Maß an verdichtetem Bauen angestrebt, das sich dabei in das städtebauliche wie landschaftliche Umfeld einfügt.

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

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.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Gewerbegebiet in der Hopfenstraße (Linie 9314).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz des Marktes Wolnzach eingebunden. Erschlossen wird das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad über die Ingolstädter Straße bzw. die Hopfenstraße, die südwestlich entlang des Plangebiets verlaufen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

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

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Schlagenhausermühle erschlossen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Schlagenhausermühle der kommunalen Kläranlage zugeleitet. Vor der Einleitung in den Bestandskanal wird Regenrückhaltevolumen in Form von Regenrückhaltekanälen vorgesehen, welche mit einer Abflussdrosselung ausgestattet werden. Dadurch wird der Abfluss aus dem Baugebiet auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Größe und Tiefenlage bzw. das erforderliche Regenrückhaltevolumen der Regenrückhaltekanäle sowie die Lage der Drosselschächte wird im Zuge der weiteren Planung ermittelt.

Niederschlagswasser

Dem Bebauungsplan ist als Anlage der geotechnische Bericht vom 20.04.2021 des ALG Consulting Büros beigelegt. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird hierin abgeraten.

Auszug geotechnischer Bericht:

„5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die anstehenden feinkörnigen Böden sind i.d.R. nicht für die Versickerung geeignet.“

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser mit dem zulässigen Drosselabfluss (zulässige Drosselwassermenge von 89 l/(s*ha) bezogen auf die Einzugsfläche AE) in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Die Ermittlung für jedes Gewerbegrundstück erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung der Mayr Beratende Ingenieure PartGmbH.

Zum Schutz der Unterliegerparzellen bei Starkregenereignissen ist zusätzlich eine private Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung festgesetzt.

Fremdeinzugsgebiete und deren Ableitung des Oberflächenwassers sind ebenfalls der als Anlage beigefügten Bedarfsplanung Abwasserbeseitigung der Mayr Beratende Ingenieure PartGmbH vom 12.05.2026 zu entnehmen.

5.3 Technische Infrastruktur

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

Der Bescheid zur Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist anzupassen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 17.02.2025 zugegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird in diesem Verfahren entsprechend beteiligt.

Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen hat der Markt Wolnzach die WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH mit der Bedarfsermittlung zur Sanierung der Wasserversorgung beauftragt. Zweck der Bedarfsermittlung ist es, für die Anlagenteile der Wasserversorgungsanlagen zu ermitteln, welche weiteren Untersuchungen und Planungsschritte mit welcher Dringlichkeit erforderlich sind, um eventuelle Defizite der Wasserversorgung zu beheben. Es erfolgt anschließend ein Strukturkonzept, welches dann eine konkrete Anlagenbewertung darstellt und erforderliche Maßnahmen aufzeigt und weiter vertieft.

Für die Trinkwasserversorgung Wolnzach erfolgt die Entnahme aus Brunnen 3, 4 und 5. Weiter wurde bereits der Auftrag für die Erstellung eines Sanierungskonzepts zur Trinkwasserversorgung sowie die Durchführung der betontechnischen Untersuchung an den Hochbehältern beauftragt und eine Entnahmeerhöhung des Trinkwasserbrunnen 5 beantragt. Mit den Fachbehörden steht der Markt Wolnzach hierzu im Austausch.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Ausbau bzw. den Anschluss an die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises

Pfaffenhofen a.d. Ilm. Die Abfallbehälter sind, für alle Teilgebiete, zur Abholung straßennah an der Straße Schlagenhausermühle bereitzustellen. Eine Befahrung der Stichstraßen ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen, um eine mögliche Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration auszuschließen. Jedoch werden untergeordnete Verkaufsflächen, die einem dort ansässigen Betrieb zuzuordnen sind, zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als auch die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Für die Teilgebiete GE 3 ist das dritte Vollgeschoss ab dem Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen so zu gestalten, dass mind. zwei Seiten, inklusive der Hang abwärts gerichteten Gebäudeseite, um mind. 1,5 m gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt ist. Zudem darf die Grundfläche dabei 75 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Diese Festsetzungen dienen der differenzierten Steuerung der städtebaulichen Dichte sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückszuschnitte, der Erschließungssituation sowie der Anpassung an angrenzende im Zusammenhang stehende Bestandsbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Entwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden

Arbeitsverhältnisse gewährleistet ist.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweils mit einer Abgrenzungslinie umgebenen Teilfläche festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe und zulässige Firsthöhe bei Pultdächern ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage in Meter über Normalhöhennull.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe bei Pultdächern wird definiert als firstseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

In den Teilgebieten GE 1 sind dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig.

Zu den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden keine abweichenden Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

Durch die Anpassungen gegenüber den ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 Schlagenhausermühle I vom 16.12.1999 mit 1. Änderung in der Fassung vom 14.10.2014 vorgenommenen Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung in vertraglichem Umfang erhöht und dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nachgekommen werden.

6.3 Bauliche Gestaltung

Es sind Flachdächer bis 5° Dachneigung und symmetrische Satteldächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Die Dachdeckung von Sattel- und Pultdächern wird auf Ziegel- und Metalldeckung in naturrot und hellgrau beschränkt, wobei Metalldeckungen nur in beschichteter Ausführung verwendet werden dürfen. Grelle, hochglänzende und stark reflektierende Materialien, wie z. B. glasierte Dachziegel, sind nicht zugelassen. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Flachdächer ausschließlich in einer begrünten Dachdeckung zugelassen. Dabei ist die Funktion der Begrünung dauerhaft zu gewährleisten. Begrünte Dächer verringern den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch den Wasserrückhalt durch die Substratschicht kann der Abflussbeiwert der Dächer signifikant reduziert werden. Bei der Planung und Errichtung von Gründächern wird die Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut empfohlen. Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial die Anforderungen heimischen Arten zu erfüllen, als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenanntes „Trittsteinbiotop“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle anderen Arten, die von ihnen abhängig sind wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender und stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Des Weiteren sind dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme (Albedo-Effekt) explizit ausgeschlossen. In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind dunkle Fassadenmaterialien ausschließlich zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.

Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 25 m vertikal zu gliedern. Ab einer Gebäudelänge von 30 m und einer Fassadenansicht von 10 m ist

außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen.

Um massive Dachaufbauten zu vermeiden sind diese, sowie Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) sind in den Teilgebieten Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Diese Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

Geländeabgrabungen sind bis zu 2,5 m Tiefe und Geländeauffüllungen bis maximal 2 m vom natürlichen Gelände zulässig um erforderliche Geländeänderungen in ausreichendem Umfang zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Anordnung von Stützmauern. Stützmauern zur Geländeabfangung sind nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Ansichtshöhe von 2 m zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen um eine Dominanz zu vermeiden und sich optisch besser in die Umgebung einfügen.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden. Böschungen und Stützmauern müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenze Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen.

Das zur Auffüllung verwendete Material muss hinsichtlich seiner Beschaffenheit den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV). Es wird darauf hingewiesen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, welche hinsichtlich des Einbaus von mineralischen

Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist.

Einfriedungen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a) BayBO zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Sie sind nur in Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Um keine störende Außenwirkung zu generieren sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Ebenso sind Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff ausgeschlossen.

6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig und explizit gewünscht um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig. Um Sichtbehinderungen des Verkehrs zu vermeiden haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

6.6 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Beschilderung auf ihre Lage im Gewerbegebiet hinzuweisen ohne eine Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Werbeanlagen hervorzurufen.

Aus diesem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet sind nur Werbeanlagen an Gebäuden und bis zu einer insgesamt max. Flächengröße von 15 m² zulässig. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert.

Je Grundstück sind bis zu drei Fahnen an Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

Außerdem sind zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Deshalb sollen künstliche Lichtquellen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

6.7 Skizzen/Visualisierung



Abb.: Übersicht Schnittführung (o. M.)

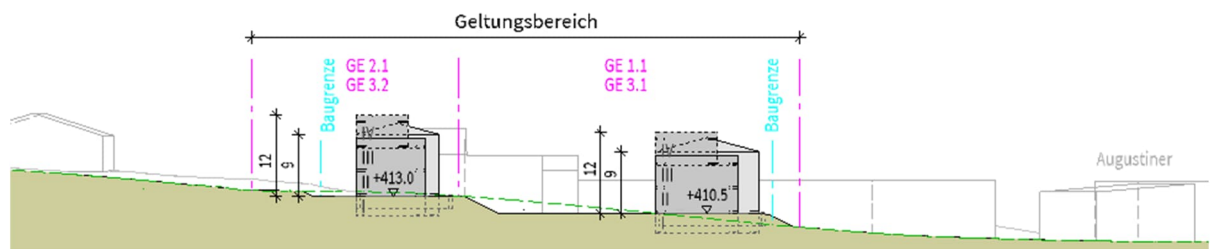


Abb.: Geländeschnitt A-A (o. M.)

7. SCHALLSCHUTZ

Der Markt Wolnzach plant die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ 5. Änderung und Erweiterung.

Innerhalb des Plangebietes (GE-Gebiet) sind Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit zu ermitteln und festzusetzen. Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass durch die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Gewerbegebietes eingehalten werden.

Untersuchungsergebnisse

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden für die Teilflächen GE Nord und GE Süd des geplanten GE-Gebietes folgende abgestufte Emissionskontingente LEK für die Tages- und Nachtzeit festgelegt:

Teilfläche	Emittierende Fläche in m ²	Emissionskontingente LEK in dB	
		Tag	Nacht
GE Nord	3.486	65	50
GE Süd	3.493	64	49

Aufgrund der genannten Emissionskontingente ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des gesamten Gewerbegebietes Schallimmissionen, die mindestens 10 bis 16 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Im Sinne der Regelungen der TA Lärm entsteht hier somit kein relevanter zusätzlicher Immissionsbeitrag durch die Teilflächen GE Nord und GE Süd des Bebauungsplangebietes.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf den Teilflächen GE Nord und GE Süd wird durch die genannten Emissionskontingente typischen Gewerbebetrieben (u.a. produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe) im Regelfall ein ausreichend hohes Emissionskontingent zur Verfügung gestellt.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente können Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein. Hierzu zählen z.B. die günstige Situierung und/oder Abschirmung von geräuschintensiven Freibereichen, eine ausreichende Schalldämmung von geräuschintensiven Werkshallen oder Werkstätten sowie organisatorische Maßnahmen wie die zeitliche Beschränkung von nächtlichen Betriebstätigkeiten. Die Prüfung und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bereits im Vorfeld.

Zur Prüfung der Verträglichkeit von anzusiedelnden Betrieben in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen (Büros, Betriebswohnungen) innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie auf den direkt angrenzenden Gewerbeflächen gelten die Emissionskontingente nicht. Hier ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens gegebenenfalls der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

8.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

8.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

8.2.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ende des Marktes Wolnzach, teilweise bereits innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets "Schlagenhausermühle". Nördlich, südlich und westlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an (Bebauungspläne Nr. 48 "An der Ingolstädter Straße", Nr. 72 "Schlagenhausermühle (2. und 4. Änderung), im Nordosten landwirtschaftlich

genutzte Flächen .

Das Plangebiet ist der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit 062 „Donau-Isar-Hügelland“ zugeordnet.

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt befindet sich das Plangebiet außerhalb Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ verläuft ca. 150 m südwestlich des Plangebiets. Im gleichen Abstand verläuft der Regionale Grünzug Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“.

Das Plangebiet weist eine Hanglage auf und fällt von Nord-Ost nach Süd-West ca. 6 m ab von ca. 413 m ü. NHN auf 407 m ü. NHN.

8.2.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden).

Aus der vorliegenden Baugrunduntersuchung ("Geotechnischer Bericht zu Bodenuntersuchungen", Büro ALG Consulting, Dipl.-Geologe Slobodan Blazevic, 81373 München vom 20.04.2021) ist folgendes zu entnehmen:

„Im Untersuchungsgebiet stehen überwiegend Pleistozäne bis Holozäne Ablagerungen (Abschwemmmasse) an, die aus Ton, Schluff und Sand bestehen und unterschiedlich hohe tonige, schluffige oder sandige Nebenanteile enthalten. In der Bohrung B 1 wurde ab einer Tiefe von 3,1 m stark sandiger, schwach schluffiger Kies erbohrt.“

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000, BayernAtlas) sind folgende Bodenarten zu erwarten:

- Ost: 3a fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)
- West: 12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

8.2.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten zum Schutz des Grundwassers sowie außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

Das Gebiet ist frei von Oberflächengewässern. Das nächstgelegene Gewässer ist die Wolnzach, die in ca. 350 m Entfernung südwestlich verläuft.

Zur Grundwassersituation führt der vorliegende "Geotechnischer Bericht zu Bodenuntersuchungen" (Büro ALG Consulting, Dipl.-Geologe Slobodan Blazevic, 81373 München vom 20.04.2021) folgendes aus:

„Hydrogeologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Teilgebiet „Tertiär-Hügelland“. Für diesen Bereich sind Grundwasserdaten für die oberen Grundwasserstockwerke nur rudimentär vorhanden. Bei den Bohrungen B 1 und B 6, welche im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Hangsohle) angesetzt wurden, wurde Wasser in 2,55 m Tiefe (B 1) bzw. in 2,85 m Tiefe (B 6) angetroffen. Inwieweit es sich hierbei um Grundwasser handelt, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht hinreichend zu klären. Jedoch sind in der Hydrogeologischen Karte (1:500.000, veröffentlicht im UmweltAtlas vom Bayerischen Landesamt für Umwelt) die Grundwassergleichen der Vorlandmolasse dargestellt. Demnach befindet sich das Untersuchungsgebiet zwischen den Grundwassergleichen von 410 mNN und 400 mNN.“

8.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

Das Plangebiet ist nahezu frei von Gehölzen, lediglich entlang der südöstlichen Grenze zu den Fl.-Nrn. 960 und 960/1 befindet sich ein Feldgehölz mit Haseln, Hartriegeln und einzelnen Bäumen, das durch entsprechende Festsetzungen geschützt wird. Entlang der Straße „Schlagenhausermühle“ im Nordwesten befinden sich Bäume und Sträucher. Diese werden durch vorliegende Planung aufgrund notwendiger Maßnahmen für das Regenwassermanagement beeinträchtigt, jedoch durch entsprechende Festsetzungen als Grünflächen erhalten.

Im Norden des Gebietes besteht bereits eine teilweise asphaltierte, teilweise geschotterte Zufahrt. Ca. 1.000 m² wurden zeitweise als Lagerfläche genutzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatschG.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. Art. 23 BayNatschG i.V.m. § 30 BNatschG liegen nicht im Umgriff des Plangebiets, die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Bereich des Plangebietes ebenfalls keine schützenswerten Biotope aus.

8.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

8.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf. Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

8.3.2 Straßenraumbegrünung sowie Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Eingrünung des Baugebiets am südwestlichen Rand wurden entsprechende Festsetzungen durch Text und Planzeichen im Bereich der privaten Grundstückflächen

getroffen. Diese beinhalten die Pflanzung heimischer und standortgerechter Strauchpflanzungen, um einen naturnahen Charakter zu bewahren und dienen als Ergänzung zum angrenzenden, bestehenden Feldgehölz. Der nordwestliche Rand des Baugebiets sowie der Bereich der privaten Grünfläche zur Regenrückhaltung sind aufgrund von Leitungsrechten als Wiese anzulegen, von Gehölzbewuchs freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangener 300 m² Gewerbefläche ein standortgerechter, heimischer Baum oder Klimabaum zu pflanzen, um eine ausreichende und dauerhaft resistente Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten. Bäume, die gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können dabei angerechnet werden, um die nutzbare Gewerbefläche nicht zu sehr einzuschränken. Aus demselben Grund ist je angefangener 100 m² Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen. Durch die Festlegung der Straucharten (mind. 40% heimisch, max. 60% Ziersträucher) wird sichergestellt, die heimische Vegetation angemessen zu fördern, jedoch auch gestalterische Spielräume durch die Verwendung blühender oder auffällig zierender Arten zu ermöglichen.

Um eine Abgrenzung des Baugebiets zur Straße zu sichern, ist die Anpflanzung von Strauchhecken innerhalb der öffentlichen Flächen zur Regenrückhaltung und –ableitung zulässig. Dazu sind mindestens 20% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, um eine optische Abgrenzung zu erhalten, die eigentliche Funktion der Fläche für das Regenwassermanagement jedoch nicht zu beeinträchtigen.

Das vorhandene Feldgehölz mit Haseln, Hartriegeln und einzelnen Bäumen ist zu erhalten und bei Ausfall entsprechend der Festsetzung nachzupflanzen, um die ökologische Funktion des Bereiches dauerhaft zu erhalten.

Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind beispielsweise mit Staudenmischpflanzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler; jedoch nicht in der Nähe oder im Einflussbereich des Plangebiets.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gewerbegebiet	6.900 m ²
öffentliche Grünflächen (Feldgehölz, Grünfläche zur Regenrückhaltung)	1.956 m ²
<u>öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Wirtschaftsweg)</u>	<u>896 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	9.752 m ²