



## MARKT WOLNZACH

### Einbeziehungssatzung Nr. 24 „Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach“ Begründung

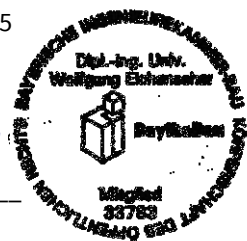


Planungsstand: Entwurf vom 29.07.2025

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 29.07.2025

*W. Eichenseher*

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



## **Inhalt**

1.	Planungsgegenstand .....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....	5
2.	Planungsgebiet .....	7
2.1	Räumliche Lage .....	7
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	8
2.3	Erschließungssituation .....	8
2.4	Altlasten .....	8
3.	Überörtliche und örtliche Planungen .....	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	9
3.2	Regionalplan .....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	11
3.4	Planungsalternativen .....	12
3.5	Hochwassergefahren .....	13
3.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	13
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung .....	14
4.1	Erneuerbare Energien .....	14
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden .....	14
5.	Erschließungskonzept .....	14
5.1	Verkehrskonzept .....	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	14
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	14

5.1.3	Fuß- und Radwege.....	15
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	15
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
5.3	Technische Infrastruktur.....	15
6.	Planungskonzept.....	16
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung.....	16
6.3	Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen/Ladeinfrastruktur.....	17
6.4	Möglicher Übersichtslageplan und Geländeschnitte.....	17
7.	Hochspannungsleitung.....	19
8.	Grünordnungskonzept.....	19
8.1	Grünordnung.....	19
8.2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	20
8.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	20
8.2.2	Schutzgut Boden und Fläche.....	21
8.2.3	Schutzgut Wasser.....	21
8.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	22
8.2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	22
8.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise.....	22
9.	Artenschutz.....	26

10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler .....	26
11.	Planungsstatische Zahlen .....	26

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Der Markt Wolnzach beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Feuerwehrhauses im Ortsteil Gebrontshausen. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde festgestellt, das Grundstück könne nicht dem bebauten Innenbereich zugeordnet werden und eine Einzelbaugenehmigung damit nicht möglich ist. Da das Vorhaben jedoch grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist, soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass

1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lt. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Überplanung gegenständlicher Flächen beeinträchtigt weder die Erhaltungsziele noch den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten. Zudem erfordert das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Bezüglich der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es zudem erforderlich, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn dem angrenzenden (Innen-)Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Fläche entnommen werden können, wovon aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Umfeld ausgegangen werden kann.

Für das geplante Feuerwehrhaus handelt es sich um eine dem Gemeinbedarf dienende Nutzung, die sich funktional und gestalterisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Feuerwehrhäuser gehören typischerweise zur Infrastruktur dörflich geprägter Bereiche. Die damit verbundenen baulichen Anforderungen – etwa hinsichtlich Höhe, Zufahrten und Stellplätzen – sind mit

der Maßstäblichkeit und Struktur des angrenzenden Siedlungsraums vereinbar. Die Nutzung ist städtebaulich verträglich und entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Die Anwendung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist daher geeignet und erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Die bestehenden Feuerwehrrhäuser in Gebrontshausen und Larsbach entsprechen weder funktional noch baulich den heutigen Anforderungen. Sie bieten weder ausreichend Platz noch zeitgemäße Bedingungen für einen sicheren Einsatzbetrieb. Ein Umbau ist aus baulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Zudem ist der Zusammenschluss beider Ortsteilfeuerwehren vorgesehen, wodurch ein neues, zentral gelegenes Feuerwehrhaus erforderlich wird. Der geplante Standort am Ortsrand von Gebrontshausen ist hierfür gut geeignet und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit beider Ortsteile.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB finden bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB wie auch § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend Anwendung.

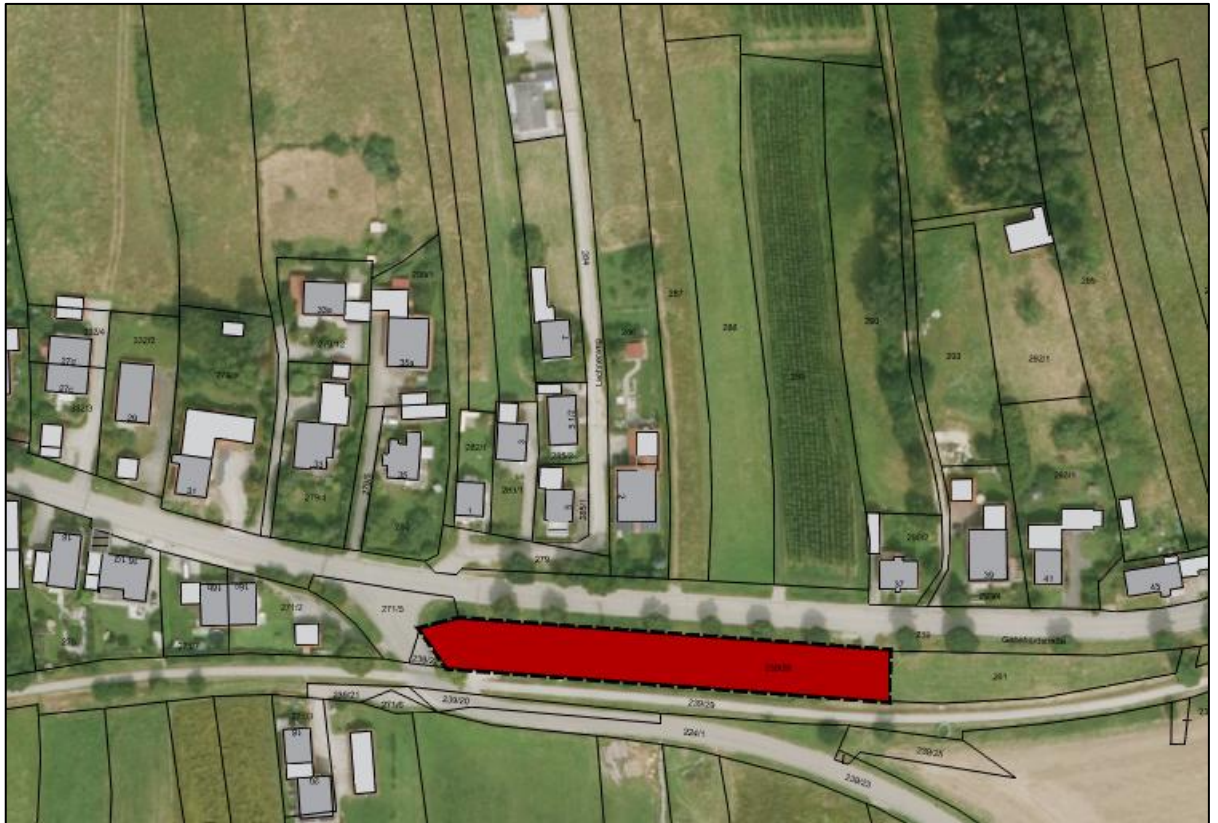
Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von einem Feuerwehrgebäude auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es werden keine Vorhaben durch die Satzung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Die Satzung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 2. Planungsgebiet

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gebrontshausen der Gemeinde Wolnzach und wird durch die beiden Gemeindestraßen „Gebehardstraße“ und „Schulweberstraße“ begrenzt.



(Quelle: Bayern Atlas)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche der Fl.-Nr. 239/26 der Gemarkung Gebrontshausen in der Gemeinde Wolnzach. Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 271/5 und 259 (Ortsstraße Gebehardstraße) jeweils der Gemarkung Gebrontshausen
- im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 261 der Gemarkung Gebrontshausen
- im Süden durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 239/22 und 239/29 der Gemarkung Gebrontshausen
- im Westen durch die Grundstücke Fl. Nr. 271/5 und Fl. Nr. 239/22 der Gemarkung Gebrontshausen.

## **2.2 Gebiets- und Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Gebrontshausen und ist derzeit unbebaut. Es wird aktuell überwiegend als Bolzplatz genutzt. Der westliche Teil der Fläche ist geschottert und dient teilweise als Stellfläche für Altglascontainer.

## **2.3 Erschließungssituation**

Das Plangebiet wird über die Verbindungsstraße zwischen den beiden angrenzenden Gemeindestraßen „Gebehardstraße“ im Norden und „Schulweberstraße“ im Süden erschlossen.

## **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

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2) ist die Gemeinde Wolnzach mit seinen Ortsteilen dem allgemeinen 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) <sup>1</sup>). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) <sup>2</sup>) Rechnung getragen werden. Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden. Im LEP wird insbesondere die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und die Stärkung des ländlichen Raums als übergeordnetes Ziel verfolgt. Die wohnortnahe Daseinsvorsorge, insbesondere durch Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Feuerwehrrhäuser, ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Zielsetzung. Der geplante Neubau dient der Verbesserung des abwehrenden Brandschutzes in den Ortsteilen Gebrontshausen und Larsbach und leistet somit einen Beitrag zur Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit. Ein Widerspruch zu übergeordneten Entwicklungszielen ist nicht gegeben.

---

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

Die Gemeinde Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10). Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 25 km.

#### Karte 1

##### Raumstruktur - Tektur 1

##### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

###### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

###### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

###### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- ▲ Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsschneise von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

#### Regionalplan Ingolstadt

##### Planungsverband Region Ingolstadt

Ingolstadt, den

gez.  
Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister  
Verbandsvorsitzender

##### Verdichtungsraum

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

##### Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt  
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Stand: 2. Januar 2009  
Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

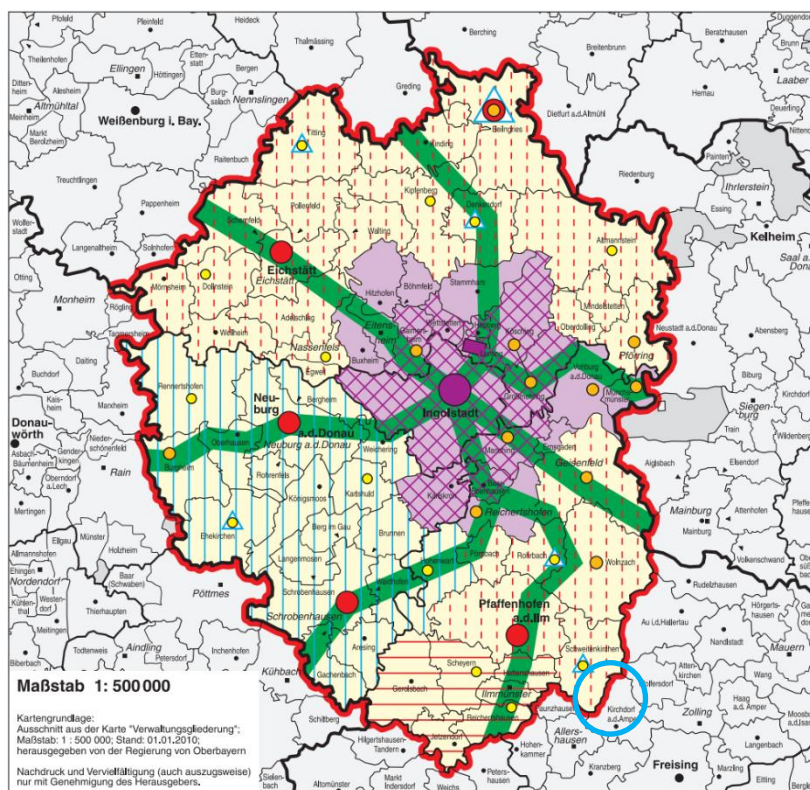


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan München (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Laut Regionalplan soll sich zwar die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde

beziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, wobei aber eine moderate Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen ausdrücklich ermöglicht werden soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

Durch die vorliegende Planung berücksichtigt die Gemeinde Wolnzach mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Für Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist eine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht erforderlich, da sie nicht aus diesem entwickelt werden müssen. Entscheidend ist jedoch, dass die Planung mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB vereinbar ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolnzach ist das Plangebiet derzeit als private Grünfläche dargestellt. Die angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen und entspricht auch faktisch einem solchen. Die umliegende Nutzung setzt sich aus Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Nebengebäuden und gewerblich genutzten Anlagen zusammen, wie sie für ein dörflich geprägtes Gebiet typisch ist. Da durch die Einbeziehungssatzung keine bauplanungsrechtliche Festsetzung der Nutzungsart erfolgt, bestimmt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich dabei aus der Eigenart der näheren Umgebung ab. Das Plangebiet ist in diesen Kontext funktional und strukturell eingebunden.

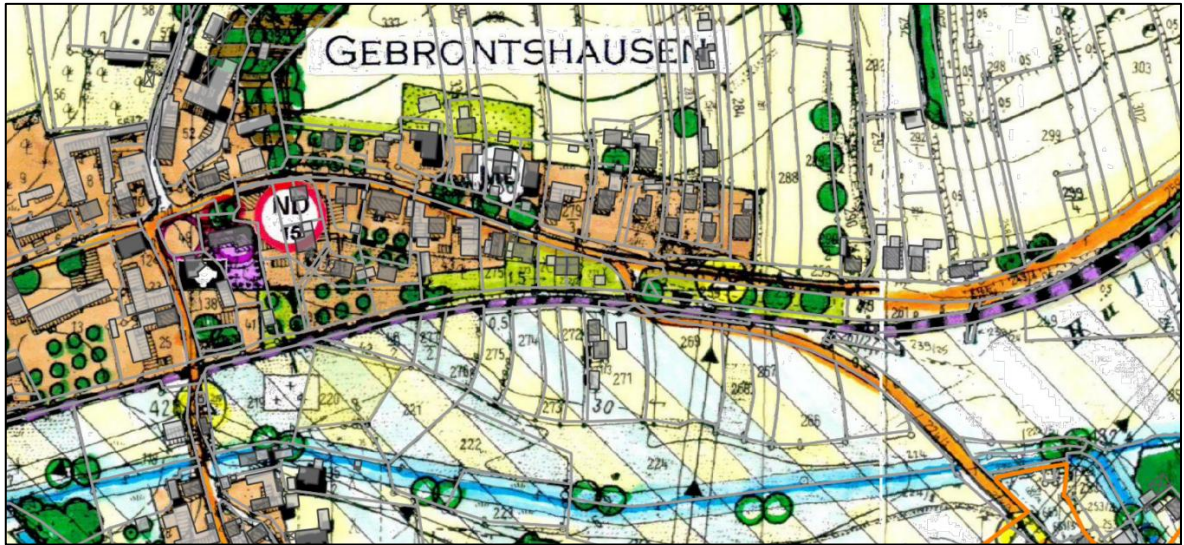


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Wolnzach – Blatt 003- Gebrontshausen  
(Stand: 09.07.2015)

Für das geplante Feuerwehrhaus sind nutzungsbedingt bestimmte bauliche Merkmale erforderlich, wie eine erhöhte Gebäudehöhe, ausreichende Flächen für Fahrzeugstellplätze sowie eine verkehrsgerechte Erschließung mit Zufahrten für Einsatzfahrzeuge. Diese Anforderungen sind für ein Gebäude des Gemeinbedarfs typisch und stehen in Einklang mit der prägenden Nutzung im faktischen Dorfgebiet. Die geplante Nutzung ist somit als dorftypisch einzustufen und fügt sich städtebaulich in die vorhandene Struktur ein.

### 3.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Standortwahl wurden Alternativen geprüft. Die bestehenden Feuerwehrhäuser in den Ortsteilen bieten keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund ihrer beengten Lage, eingeschränkten Erschließung und fehlender Grundstücksreserven scheiden sie als Standorte für einen zeitgemäßen und zusammengeführten Feuerwehrstandort aus.

Das nun vorgesehene Plangebiet liegt verkehrlich günstig und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit beider Ortsteile. Es befindet sich am Ortsrand von Gebrontshausen und erfüllt sowohl funktionale als auch lagebezogene Anforderungen an einen zentralen Standort. Ein weiterer wesentlicher Vorteil liegt in der Verfügbarkeit der Fläche: Das Grundstück steht dem Markt Wolnzach bereits eigentumsrechtlich zur Verfügung und kann nach Schaffung des Baurechts zeitnah für den geplanten Zweck genutzt werden.



### 3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> und der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>.

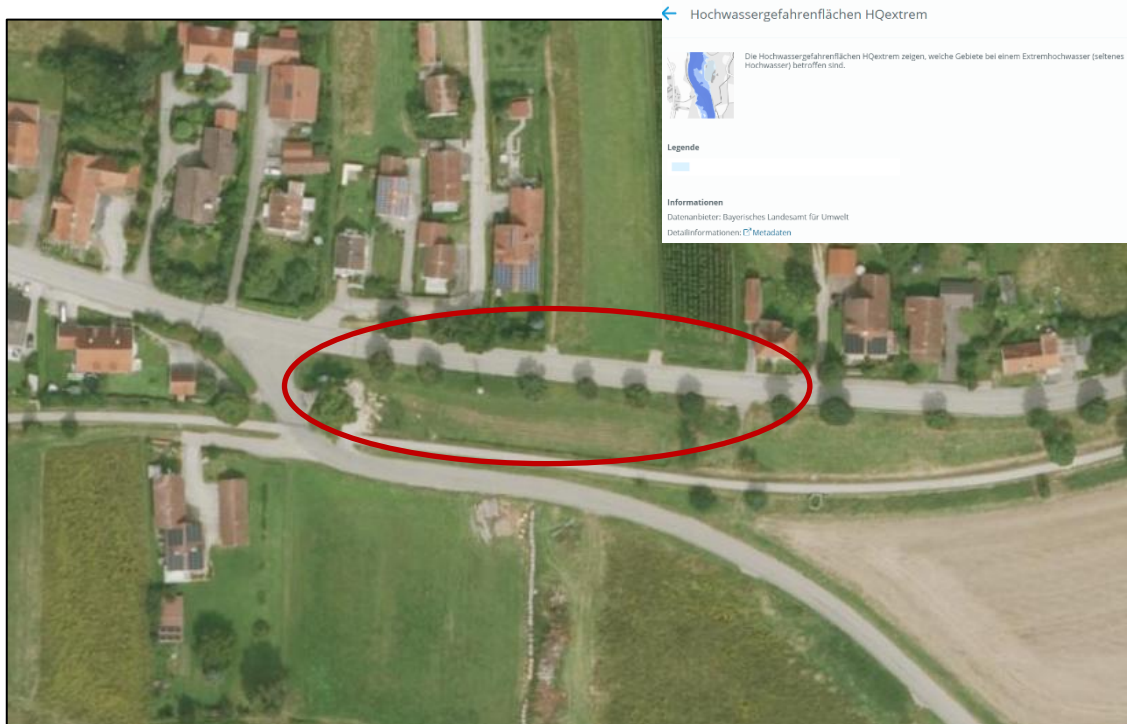


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann.

### 3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzt kein Bebauungsplan an. Die nächsten Bebauungspläne sind der Bebauungsplan Nr. 54 „Gebrontshausen- West“ und Bebauungsplan Nr. 61 „An der Gebehardstraße“

## **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**

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 zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Modulen auf den Dachflächen wird ermöglicht.

### **4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Die Dachgestaltung dient der städtebaulichen Ordnung und energetischen Optimierung. Dächer mit einer Neigung bis 5° sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig, was zur ökologischen Qualität beiträgt. Für Pult- und Satteldächer sind Ziegel- oder Metalldeckungen in den Farbtönen Rot, Hellgrau oder Rotbraun erlaubt. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -deckungen möglich. Die Einbindung in bestehende Strukturen sowie die Nutzung erschlossener Flächen minimieren zusätzlichen Flächenverbrauch; der Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen ist gering.

## **5. Erschließungskonzept**

### **5.1 Verkehrskonzept**

#### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

VGI-Linie 9314 verbindet Gebrontshausen mit Wolnzach und Rohrbach. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Rohrbach ca. 5 km entfernt.

#### **5.1.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets wurde bereits in *Punkt 2.3.* dargelegt.

#### 5.1.3 Fuß- und Radwege

Der Ortsteil Gebrontshausen ist das Geh- und Radwegenetz des Marktes Wolnzach eingebunden.

#### 5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung ermittelt und ist entsprechend im Plangebiet nachzuweisen. Die Stellplatzfläche wird überwiegend östlich des geplanten Gebäudes angeordnet. Sie dient gleichzeitig als künftige Feuerwehrübungsfläche und wird daher multifunktional genutzt. Aus diesem Grund wird von den in der gemeindlichen Stellplatzsatzung geforderten Gliederungselementen abgewichen. Stattdessen ist vorgesehen, die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Baumpflanzungen in entsprechender Anzahl an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung zu realisieren. Diese Regelung trägt den funktionalen Anforderungen eines Feuerwehrstandorts Rechnung und stellt zugleich sicher, dass die städtebaulich und ökologisch gewünschten Ausgleichselemente umgesetzt werden.

### 5.2 **Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Kanalnetz entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen.

### 5.3 **Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt. Auch die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt über bestehende Netze. Die erforderliche Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere Strom- und Telekommunikationskabeln, hat unterirdisch zu erfolgen, da eine oberirdische Leitungsführung mit dem angestrebten Ortsbild nicht vereinbar wäre.

Abfallbehälter sind zur Abholung straßennah an der angrenzenden Kreisstraße bereitzustellen.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliche Ordnung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB. Der angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortsteil entspricht dem eines Dorfgebiets. Zulässig sind demnach allgemein Nutzungen die eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO entsprechen, wobei sich die Nutzung künftig auf das Feuerwehrgebäude inkl. Übungsplatz beschränken wird.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Baugrenze wurde so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist in Meter über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Wandhöhe wird bei Sattel- und Pultdächern bis zur Traufe bzw. zur höheren Dachkante ermittelt, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika bzw. der Wand.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Die sonstigen Punkte zum Maß der baulichen Nutzung, die nicht festgesetzt werden, orientieren sich an der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB.

### **6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass sich die



bauliche Gestaltung in die bestehende ländliche Gebäudestruktur einfügt, aber auch einer klimaangepassten Bauweise gerecht werden kann.

Dunkle Fassadenmaterialien sind aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme explizit ausgeschlossen. Diese sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) zulässig, um auch hier den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 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. Aufgrund der geplanten Nutzung als Feuerwehrhaus ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

### **6.3 Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen/Ladeinfrastruktur**

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Ergänzend wurden die Nebenanlagen in Ihrer Höhe und Ausführung begrenzt. Ihre Höhe darf max. 2,5 m betragen. Bei diesen Nebenanlagen kann es sich z. B. um Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhaus, o. ä. handeln.

### **6.4 Möglicher Übersichtslageplan und Geländeschnitte**

Ein möglicher Übersichtslageplan zur zulässigen Bebauung sowie darstellende Geländeschnitte sind im Folgenden dargestellt. Die Darstellungen dienen der Veranschaulichung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Einbeziehungssatzung

Einbeziehungssatzung Nr. 24 „Feuerwehr Gebrontshausen-Larsbach" Markt Wolnzach

Begründung

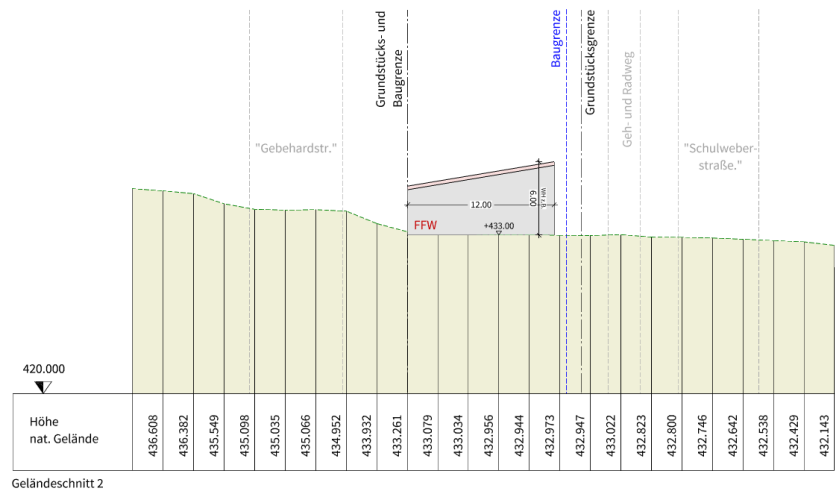
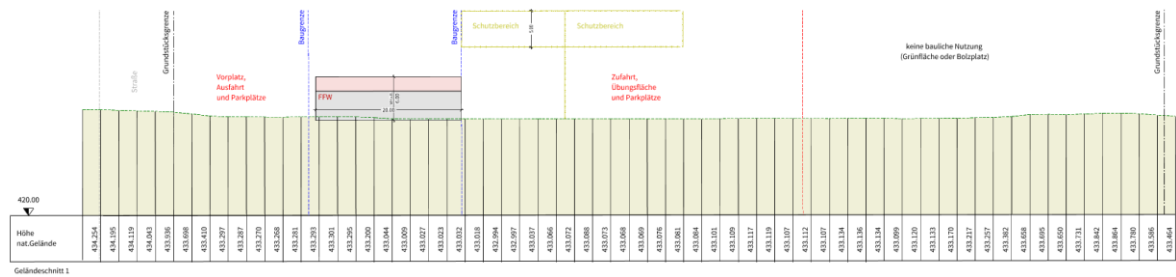


Abb.: Übersicht Schnittführung mit möglichem Lageplan und Geländeschnitten

## **7. Hochspannungsleitung**

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich derzeit eine Trafostation (TMG TH013016) der Bayernwerk Netz GmbH sowie eine daran angeschlossene Mittelspannungsfreileitung, die das Grundstück quert und derzeit noch die geplante Übungsfläche der Feuerwehr beeinträchtigt. Nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber soll die bestehende Gittermaststation im Rahmen einer geplanten Maßnahme durch eine moderne Kompaktstation (TH416894) ersetzt werden. Erst nach Inbetriebnahme dieser neuen Station kann der Rückbau des Mastes sowie der Freileitung erfolgen. Damit entfallen die bisherigen Nutzungseinschränkungen, und das Grundstück steht künftig uneingeschränkt als Übungsfläche zur Verfügung.

Sollte sich im weiteren Planungsprozess herausstellen, dass der aktuell vorgesehene Standort der Kompaktstation baulich nicht realisierbar ist, ist alternativ ein neuer Standort – beispielsweise im Bereich der nahegelegenen Kreuzung – zu berücksichtigen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Netzbetreiber erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung.

## **8. Grünordnungskonzept**

### **8.1 Grünordnung**

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden derzeit keine umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Die Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf die Schaffung des für das Feuerwehrhaus sowie die erforderlichen Erschließungs- und Übungsflächen notwendigen Baurechts. Im westlichen Bereich des Plangebiets, der derzeit als Bolzplatz genutzt wird, ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. Auch grünordnerische Festsetzungen erfolgen dort zunächst nicht. Da sich die Fläche im Eigentum des Marktes Wolnzach befindet, bleibt es im Ermessen der Gemeinde, ob eine eingeschränkte Nutzung als Bolzplatz aufrechterhalten wird oder zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche grünordnerische Maßnahmen durch die öffentliche Hand umgesetzt werden.

Ein großkroniger Baum im westlichen Vorbereich des geplanten Feuerwehrhauses ist ortsbildprägend und wird daher als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine schützenswerten oder strukturprägenden Gehölze vorhanden, die erhaltenswert wären oder

einer besonderen Festsetzung bedürften.

Zur Gestaltung der befestigten Flächen regelt die Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach bereits die Pflanzung standortgerechter Bäume. Abweichend von der Stellplatzsatzung ist keine Gliederung der Stellplätze im Bereich der künftigen Übungsfläche erforderlich. Die erforderlichen Baumpflanzungen sind jedoch innerhalb des Geltungsbereichs an geeigneter Stelle nachzuweisen.

Durch die Nutzung vorhandener Straßenverbindungen (Ortsverbindungsstraße Gebrontshausen-Larsbach sowie Gebehardstraße) kann auf den Bau neuer Erschließungsstraßen verzichtet werden. Dadurch wird der Flächenverbrauch minimiert, was im Sinne einer sparsamen und nachhaltigen Bodennutzung gemäß § 1a BauGB positiv zu bewerten ist.

## **8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **8.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Der zu überplanende Bereich des Grundstücks ist bis auf einen Baum frei von Gehölzbewuchs.

Der vorhandene Baum alter Ausprägung im Westen des Plangebiets ist derart Erhaltenswert, dass dieser im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend als zu erhalten festgesetzt wird und dessen Erhalt damit gesichert ist. Der weitere Gehölzbestand liegt entweder außerhalb der geplanten Maßnahme oder grenzt lediglich an den Geltungsbereich der Satzung an.



*Abb: Blick Richtung Westen*  
*Aufnahmedatum 12.03.2025*



*Abb: Blick Richtung Osten,*  
*Aufnahmedatum 12.03.2025*

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

#### 8.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet werden als „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung“ eingestuft. Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

#### 8.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, sowie überschwemmungsgefährdeter oder wassersensibler Bereiche.

- Höhenlage des bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes:  
ca. 433,0 m.ü.NN
- Grundwasser (Tertiärgrundwasser) gemäß Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt  
ca. 427 m.ü.NN.

Die Daten zum genannten Grundwasservorkommen weisen eine gewisse Unsicherheit auf, da sie auf dem Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Errichtung der Messstelle am 20.06.2024 basieren. Diese Messwerte stehen nicht in direktem Zusammenhang mit den Geländehöhen des heutigen Bestands. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich der geplanten Bebauung ausreichend ist. Aufgrund der geplanten Nutzung sowie des kleinflächigen Baukörpers sind nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper nicht zu erwarten. Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

#### 8.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet wird als „Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

#### 8.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an einen Ortsverbindungsstraße an. Weiter im Süden befindet sich ebenfalls eine Bebauung. Hinsichtlich des oben genannten Schutzgutes wird die Fläche als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

### 8.3 **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise**

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird für die vorliegende Planung die vereinfachte Vorgehensweise nach Pkt. 3.2 des Leitfadens angewendet (vgl. Abb. 5 des Leitfadens sowie zugehörige Checkliste).

Dies ist auf Grundlage folgender Voraussetzungen möglich:

- Es handelt sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, sondern um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Satzung nicht festgesetzt, sondern ergibt sich über § 34 Abs. 1 BauGB aus der näheren Umgebung.
- Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist einem faktischen Dorfgebiet gemäß § 5

BauNVO zuzuordnen.

- Das geplante Feuerwehrhaus ist eine dem Gemeinbedarf dienende Einrichtung, deren Nutzung sich typologisch und funktional in ein Dorfgebiet einfügt.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt.
- Der Geltungsbereich der Satzung liegt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> deutlich unter 2 ha.

Obwohl die vereinfachte Vorgehensweise laut Leitfaden in der Regel auf Vorhaben in Wohngebieten (§§ 3 und 4 BauNVO) ausgerichtet ist, lässt sie auch die Anwendung bei Einbeziehungssatzungen zu, sofern die geplante Nutzung in Art und Maß mit einem allgemeinen Wohngebiet oder vergleichbaren Gebiet vereinbar ist. Dies ist hier gegeben, da die Nutzung als Feuerwehrhaus ortsüblich, dörflich geprägt und städtebaulich verträglich ist.

**Bewertung und Ergebnis:** Alle Kriterien der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise können mit „ja“ beantwortet werden. Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen,
- der geringen Eingriffsintensität und des beschränkten räumlichen Umfangs der Planung
- sowie der überwiegend versiegelten und vorbelasteten Flächen im Umfeld

wird davon ausgegangen, dass kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: .....	X	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum- verbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: .....	X	<input type="checkbox"/>



<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen .....	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
<b>4. Schutzgut Wasser</b>	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen .....	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen .....	<b>X</b>	<input type="checkbox"/>
	↓	↓
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		

## 9. Artenschutz

Weitreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 10. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal in Gebrontshausen befindet sich ungefähr 300 m entfernt im Bereich der Pfarrkirche.

## 11. Planungsstatistische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

- <b>Geltungsbereich Satzung</b>	<b>1.884 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	----------------------------

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- ./.. Grundfläche innerhalb Baugrenze	- 273 m <sup>2</sup>
- ./.. Umgrenzung für Stellplätze und Übungsplatz	- 841 m <sup>2</sup>
- <b>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>770 m<sup>2</sup></b>