

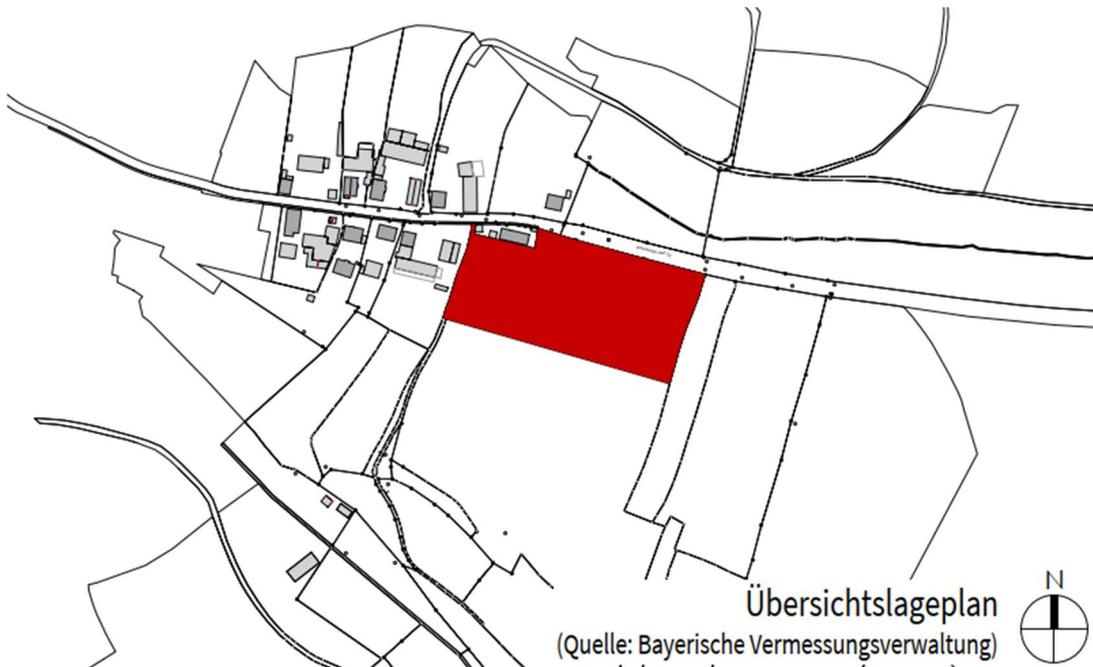


## MARKT WOLNZACH

### Bebauungsplan Nr. 150

### „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“

#### Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 23.07.2024

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 23.07.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

#### Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 27.11.2023 (FNB, Faunistik – Naturschutz -Biostatistik)
- Bodengutachten vom 30.11.2023 (NICKOL & PARTNER AG)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- schalltechnische Untersuchung vom: \_\_. \_\_. 2024 (Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- Entwässerungskonzept vom: \_\_. \_\_. 2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 23.07.2024

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel .....	4
2.	PLANGEBIET .....	4
2.1	Räumliche Lage .....	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	5
2.3	Erschließungssituation .....	5
2.4	Altlasten .....	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	6
3.2	Regionalplan .....	8
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Planungsalternativen .....	11
3.5	Hochwassergefahren .....	11
3.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	13
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	13
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	14
5.1	Verkehrskonzept .....	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	14
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	14
5.1.3	Geh- und Radwege .....	14
5.1.4	Ruhender Verkehr .....	14
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser .....	14
5.3	Technische Infrastruktur .....	16
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
6.3	Bauliche Gestaltung .....	17
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie .....	19
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	19
6.6	Anbauverbotszone .....	19
6.7	Geländeschnitt .....	20

6.8	Werbeanlagen.....	20
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	20
7.1	Grundlagen .....	20
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	21
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung .....	21
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele .....	21
7.3.2	vorhandene Gehölzbestände.....	22
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.....	22
7.3.4	Artenauswahl.....	23
7.4	Umweltbericht.....	23
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	23
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP .....	23
8.	Schallschutz.....	24
9.	DENKMALSCHUTZ - Denkmäler .....	24
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	25

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel**

Der Markt Wolnzach plant mit der IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs GmbH, Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 683, Gemeinde Wolnzach/Gemarkung Niederlauterbach, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens nach § 2 ff. BauGB für einen Betrieb für Hopfenvermarktung und -vertrieb. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m<sup>2</sup> sowie eine Ausdehnung von ca. 180 m in West-Ost-Richtung und 80 m in Nord-Süd-Richtung. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet befindet sich in Niederlauterbach und liegt an der Oberlauterbacher Straße (Kreisstraße PAF22) in Richtung Oberlauterbach. Teile des Plangebiets liegen im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließen im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Fläche des Plangebiets ist un bebaut und liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht im Umgriff.

Umweltfachliche Belange werden umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 (Teilfläche) der Gemeinde Niederlauterbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 683/2, Fl.-Nr. 681 sowie Fl.-Nr. 681/1 der Gemeinde Niederlauterbach

- Im Osten durch die Fl.-Nr. 690 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Süden durch Teilflächen der Fl.-Nr. 767 und Fl.-Nr. 683 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 770 der Gemeinde Niederlauterbach

Das Plangebiet liegt im Norden des Marktgebiets.

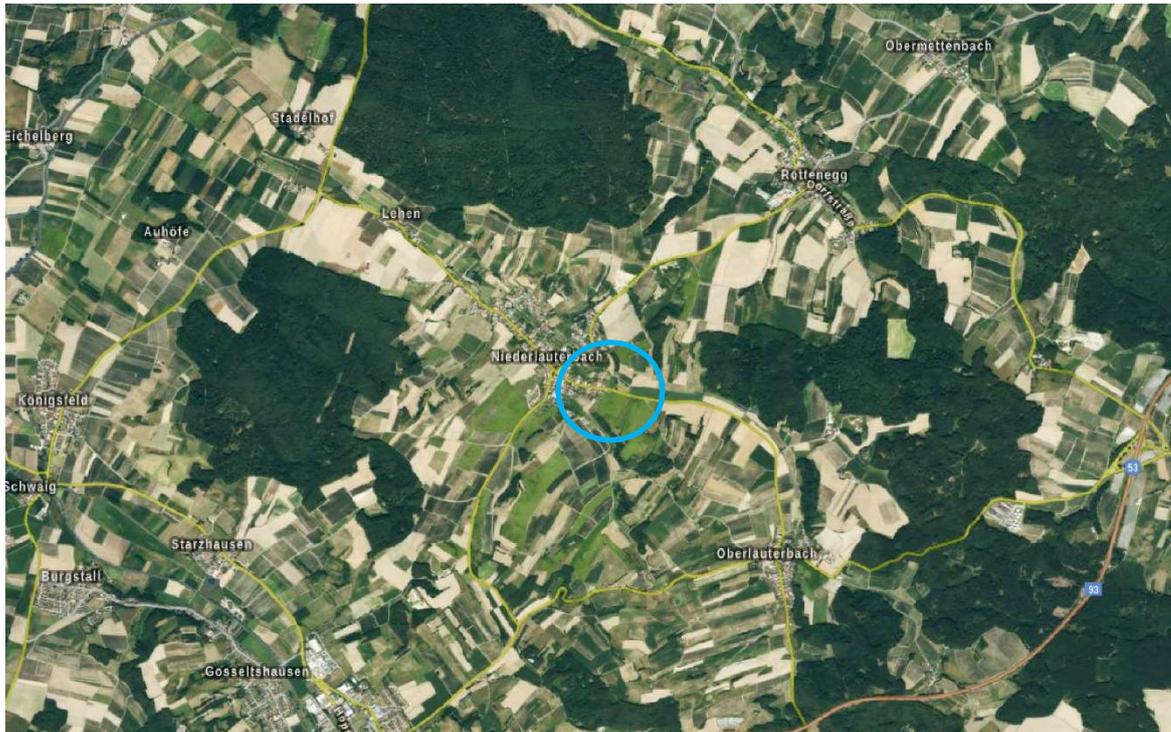


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist frei von Bewuchs. Die Zufahrt des Geländes liegt auf ca. 411 m üNN und steigt steil nach Süden hin an. Entlang der westlichen Grenze begleitet ein Feldweg den Geltungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD) mit Eingrünung sowie landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Westlich des Plangebiets schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße PAF22 in das örtliche Straßennetz eingebunden. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zum südlich gelegenen Oberlauterbach sowie zum süd-westlich gelegenen Markt Wolnzach. Richtung Norden ist die Gemeinde Geisenfeld angebunden. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz integriert.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Als Anlage liegt das Auswertungsprotokoll der Kampfmittelrisikoprüfung vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) bei.

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, darunter auch Niederlauterbach, zur Marktgemeinde. Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.01.2020) dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2.2.5 (G))*

#### **Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 6)**

*„Vision Bayern 2025*

*[...]- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften -*

*Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen*

*unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.“*

Ebenso entspricht die Planung dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und seine Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden

(vgl. LEP 2.2.5 (G)).

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 Anschlussverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt werden.

### 3.2 Regionalplan

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

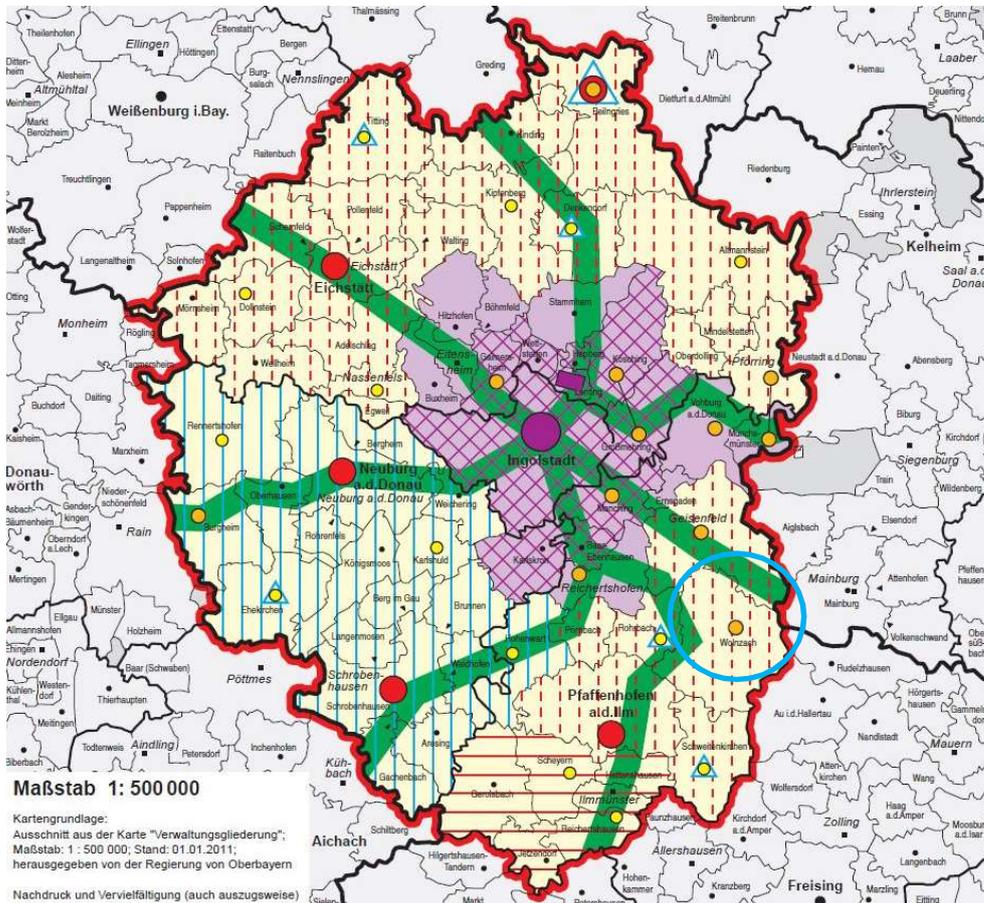


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

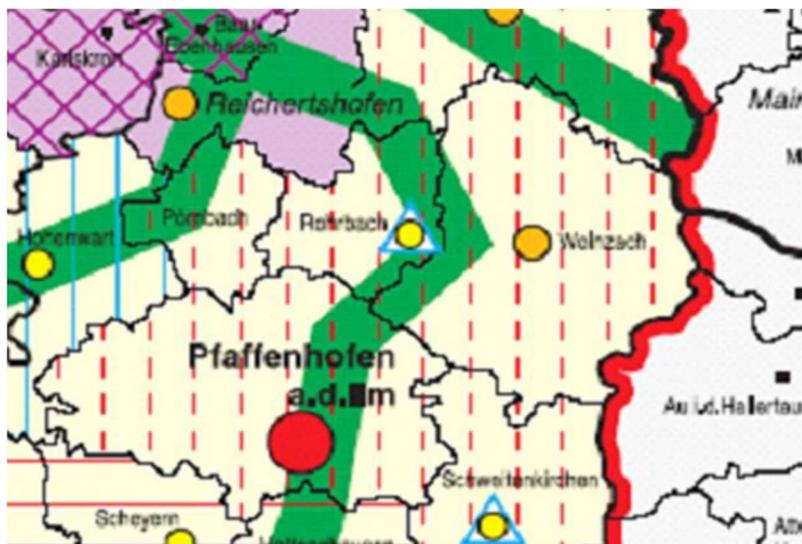


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird dem ca. 4 km süd-westlich von Niederlauterbach gelegenen Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung von Niederlauterbach 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.

Niederlauterbach ist über die Ausfahrt Wolnzach 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 15 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltdepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen (vgl. Regionalplan AIII (Z)).

Für das Gemeindegebiet von Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 1 G):

- „Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.
- -Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist so weit wie möglich zu verbessern.

- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

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

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD) mit Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teile des Plangebiets liegen im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließen im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Markt Wolnzach verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Öffentliche Belange werden dabei nicht beeinträchtigt, die Erschließung ist gesichert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

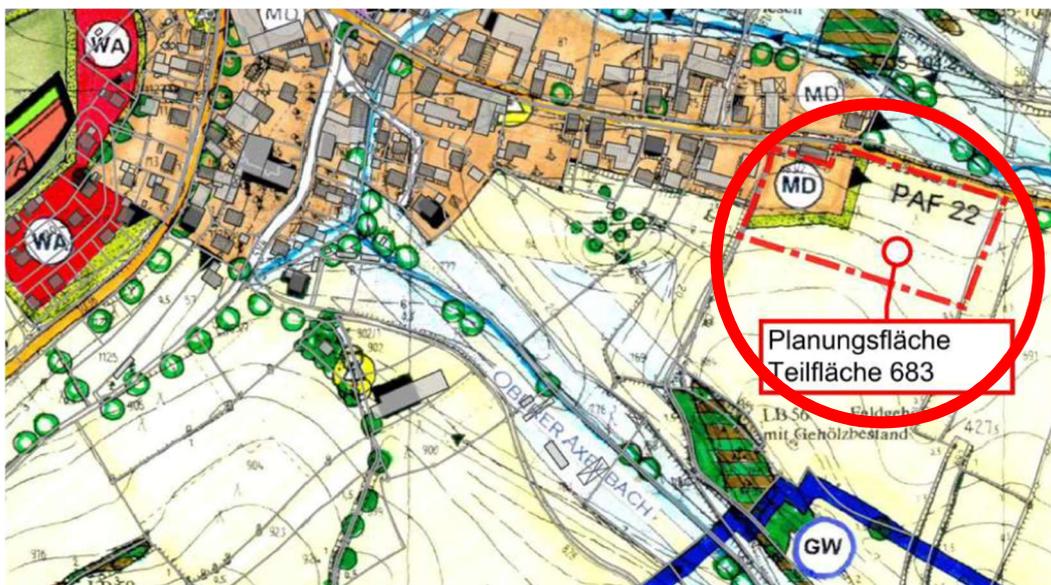


Abb.: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o.M. (20.11.2013)

### **3.4 Planungsalternativen**

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Gewerbegebiet nach §8 BauNVO) zu untersuchen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Wunsch des Bauherren, im Gemeindebereich Niederlauterbach den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (gute Anbindung an den Markt Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.

### **3.5 Hochwassergefahren**

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ .

Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Norden verlaufende Lauterbach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.

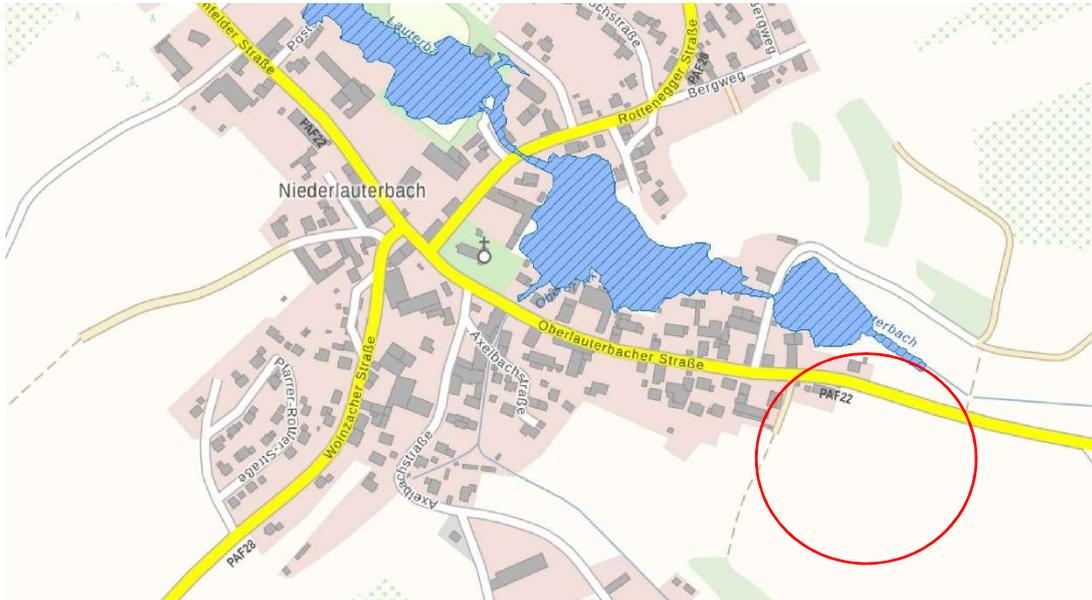


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  Hochwassergefahrenflächen bei  $HQ_{100}$
-  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  Hochwassergefahrenflächen bei  $HQ_{\text{extrem}}$

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen 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.

### **3.6 Benachbarte Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

## **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.

### **Erneuerbare Energien**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind 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 daher allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

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

Durch die Überplanung einer gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Gebietsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

### **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.

### **Umweltschutz**

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

Umweltbericht, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden, ist dem Verfahren angehängt.

## **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **5.1 Verkehrskonzept**

#### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV**

In ca. 430 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Niederlauterbach, Oberlauterbacher Str.“ des Bürgerbusses Wolnzach.

#### **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**

Erschlossen wird das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad im Mischverkehr über die Oberlauterbacher Straße, die nördlich entlang des Plangebiets verläuft.

#### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind Stellplätze 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 ist durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße PAF22 (Oberlauterbacher Straße) erschlossen.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage der Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung des Büros NICKOL & PARTNER AG beigelegt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann grundsätzlich auf dem Plangebiet erfolgen:

Auszug Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 30.11.2023 vom Büro NICKOL & PARTNER AG, 82194 Gröbenzell:

„Empfehlungen für die Niederschlagsentwässerung

*Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sowie Erfahrungen aus vergleichbaren Baumaßnahmen ergeben sich für die Niederschlagsentwässerung folgende Optionen:*

*- Eine Versickerung in die bei KRB 1, 2, 3 und 5 lokal variierend ab Tiefen von ca. 3,6 – 5,2 m, bei KRB 4 und 6 ab Tiefen von ca. 1,2 – 1,4 m unter Geländeniveau erbohrten tertiären Sande/Kiese der Baugrundsicht 4 ist grundsätzlich möglich, sofern die Rigolen für die Niederschlagsentwässerung ausreichend tief in den Untergrund eingebunden werden.*

*Aufgrund der natürlichen Geländeneigung am Standort ist jedoch je nach genauer Höhenplanung und genauer Einbindetiefe der Rigolen ein Aufstau an Kelleraußenwänden sowie sonstigen erdberührten Wänden unbedingt zu vermeiden.*

*- Ist auf der Nordseite des Geländes (Oberlauterbacher Str.) bereits ein Regenwasserkanal vorhanden, so kann die Niederschlagsentwässerung alternativ über den Regenwasserkanal erfolgen.*

*- Grundsätzlich kann vom Entwässerungsplaner auch die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Sickermulde im Bereich des Geländetiefpunkte geprüft werden.*

*Aufgrund der bei der Baugrunduntersuchung festgestellten, schluffig-tonigen Deckschichten (siehe hierzu im Bereich des Geländetiefpunkts insbes. die Bohrprofile KRB 1 – 3) wäre jedoch hierfür erfahrungsgemäß ein rel. umfassender Bodenaustausch durch Rollkies, Frostschutzkies o. dgl. erforderlich, um eine für die Entwässerung der Dachflächen, teilversiegelten Flächen etc. ausreichende Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.*

*D.h. eine Niederschlagsentwässerung durch Sickermulden im Bereich des Geländetiefpunkts ist zwar grundsätzlich möglich, wäre aber aufgrund des hierfür erforderlichen Bodenaustauschs zunächst von der Wirtschaftlichkeit her zu prüfen.“*

Das Entwässerungskonzept der Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm beinhaltet nur das Plangebiet und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Fremdeinzugsgebiete und deren Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Generalentwässerungsplanung des Ortsteils fortzuschreiben und das ggf. erforderliche Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Trinkwasser, 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 zur Abholung straßennah an der Kreisstraße PAF22 bereitzustellen.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE 1, GE 2 und GE 3 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen umgebenen Baufelds festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Rohfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm unter- oder überschritten wird.

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. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Im Teilgebiet GE 1 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Zu den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden keine abweichenden Regelungen 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.

### **6.3 Bauliche Gestaltung**

Im Hinblick auf die Ortsrandlage sind Flachdächer bis 6° Dachneigung und Satteldächer bis 20° Dachneigung zulässig. Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzungen zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Die zulässige Dachdeckung für Satteldächer wird auf Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien 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 begrünter Ausführung zugelassen. 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 heimischer 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 oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Im Teilgebiet GE 1 sind bei Gebäuden über 25 m Länge ausschließlich Holzfassaden

zulässig. Die naturnahe Fassadengestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und fügt sich gestalterisch unauffällig in die Umgebung ein. Im Teilgebiet GE 1 sind in Teilbereichen der Fassade bei Gebäuden unter 25 m sowohl Glasfassaden als auch Fassadenmaterialien zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m vertikal zu gliedern. Ab einer Gebäudelänge von 50 m und einer Fassadenansicht von mehr als 10 m Höhe ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen.

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) im Teilgebiet GE 1 zulässig. Diese Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

Geländeabgrabungen sind aufgrund der vorgesehenen abschnittswisen und zeitlich gestaffelten Bebauung des Plangebiets bis maximal 9 m und Geländeauffüllungen von maximal 4 m vom natürlichen Gelände zulässig, um entsprechend erforderliche Geländeänderungen zu ermöglichen. Dies betrifft z. B. den Übergang zwischen den geplanten Bauabschnitten im Teilgebiet GE 1.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 9 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 1,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Dies betrifft z. B. den Übergang zwischen den geplanten Bauabschnitten im Teilgebiet GE 1.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind nur in transparenter Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Um zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Grelle und

leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

#### **6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung von 20% der Dachfläche festgesetzt, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Begrünte Dächer sind allgemein von der Mindestbelegung ausgenommen. 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. 2,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach in der jeweils zum Zeitpunkt der Einzelbauantragstellung geltenden, rechtskräftigen Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

#### **6.6 Anbauverbotszone**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Kreisstraße PAF22 an. Entgegen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an der Kreisstraße PAF 22 in einer Entfernung von bis zu 6 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnstrecke, errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG.

## 6.7 Geländeschnitt

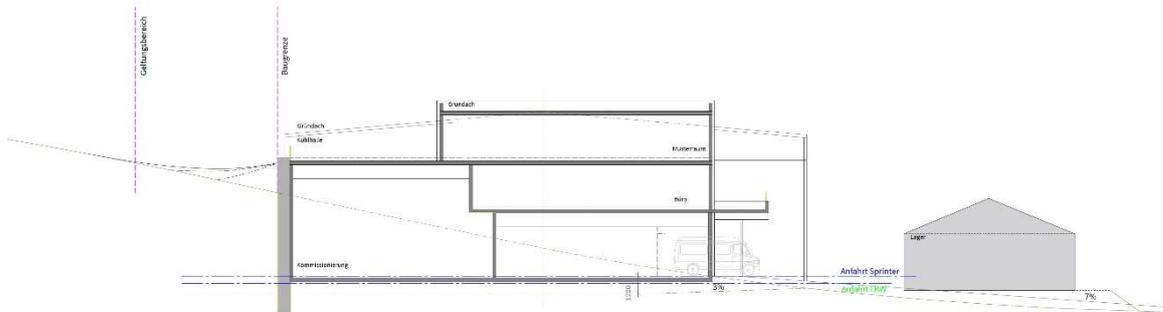


Abb.: Geländeschnitt durch Kommissionierung

## 6.8 Werbeanlagen

Im Plangebiet darf die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 20 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.

Je Seite einer baulichen Anlage ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden ausreichend Freiraum, um auf Ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Aus gleichem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Fahnen und Masten sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.

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

## 7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

### 7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. 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 dafür erforderlichen Maßnahmen.

## **7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung**

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- -Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

## **7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung**

### **7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (gem. Regionalplan Ingolstadt, Begründung, Karte zu 7.1.8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete). Dazu sind im Regionalplan besondere Sicherungs- und Pflegemaßnahmen enthalten, auf die hingewirkt werden soll. Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes sind keine dieser Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- 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)

### **7.3.2 vorhandene Gehölzbestände**

Das Plangebiet frei von Gehölzbeständen.

### **7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes**

Die am nördlichen Rand des Gebiets parallel zur Straße verlaufende „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets“ ist mit begleitender Baumreihe und Strauchhecken zu bepflanzen und als extensive Wiesenfläche anzulegen. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrten sind entsprechende Lücken vorgesehen. Im weiteren Verlauf dieser o.g. Fläche (am östlichen Rand) Richtung Süden sind ebenfalls Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Zusammen mit den Festsetzungen innerhalb der „Privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen“ erfolgt damit eine wirksame Eingrünung des Baugebietes Richtung Norden, Osten und Süden hin zur freien Landschaft. Am südlichen Rand ist eine Lücke in der Bepflanzung vorgesehen, um vom Obergeschoß des geplanten Gebäudes einen Ausblick in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche zu ermöglichen. Insgesamt wird die Eingrünung damit nicht nennenswert beeinträchtigt.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, nach der je 750 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt und dem Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

#### **7.3.4 Artenauswahl**

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass zur Eingrünung des Baugebietes ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Für die festgesetzten heimischen Baumarten sowie die Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

Im Inneren des Plangebietes, wo aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten sind (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc.), wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Eine detaillierte Planung der Ein- und Durchgrünung hat in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erfolgen, auf dessen Notwendigkeit in den textlichen Hinweisen explizit hingewiesen wird.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Festsetzungen eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

#### **7.4 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

#### **7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

#### **7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung", Büro FNB, Faunistik – Naturschutz – Biostatistik, 91058 Erlangen, vom 27.11. 2023).

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Festsetzungen durch Text in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

- erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung: Vermeidungsmaßnahme V1, V2 und V3/4

Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## **8. Schallschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Markt Wolnzach hat deshalb die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Die Schalltechnische Untersuchung ist in Bearbeitung und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Die hierbei errechneten maximal zulässigen Geräuschkontingente für die jeweiligen Teilgebiete wurden bereits in die Planung integriert.

## **9. DENKMALSCHUTZ - Denkmäler**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. In Ortsmitte Niederlauterbach befinden sich einige 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 (Nettobauland)	11.426 m <sup>2</sup>
Flächen für Wasserwirtschaft	315 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.413 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche (Feldweg)</u>	<u>186 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>15.340 m<sup>2</sup></b>