

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 128
„Schlachterstraße - Süd“
in Wolnzach

B e g r ü n d u n g – E n t w u r f

Anlagen:
Begründung zur Grünordnungsplanung
Umweltbericht

gefertigt am 15.04.2014, geändert am 29. Nov. 2016,
geändert am 28. März 2017

H A N S K O C H
Dipl. Ing. FH Architekt

Schießstättweg 5
85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201

☎ 08442-4614

Mail hans-koch@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 1.1. Landesentwicklungsprogramm
 - 1.2. Regionalplan
 - 1.3. Flächennutzungsplan
 - 1.4. Arten und Biotopschutzprogramm

- 2. Beteiligte Behörden**

- 3. Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 3.1 Lage, Größe
 - 3.2 Topografische Verhältnisse
 - 3.3 Eigentumsverhältnisse

- 4. Planung und Gegebenheiten**
 - 4.1 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.1.1 Planungskonzept
 - 4.1.2 Art der Bauweise
 - 4.2 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
 - 4.3 Versorgung und Entsorgung
 - 4.3.1 Energieversorgung
 - 4.3.2 Telekommunikationsnetz
 - 4.3.3 Wasserversorgung
 - 4.3.4 Abwasser
 - 4.4 Land- und Forstwirtschaft
 - 4.5 Natur- und Landschaftsschutz
 - 4.6 Immissionsschutz
 - 4.7 Altlasten
 - 4.8 Denkmalschutz

- 5. Zielsetzung des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Anlass der Planung
 - 5.2 Planungsziel
 - 5.3 Alternative Planungsvariante
 - 5.4 Klimaschutz -Nutzung erneuerbarer Energien
 - 5.5 Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen
 - 5.6 Planungsstatistische Zahlen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Schlachterstraße - Süd“ in Wolnzach

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 für das Gebiet „Schlachterstraße - Süd“ in Wolnzach wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von zehn Einfamilienwohnhäusern, zwei Doppelhäusern und einem Regenrückhaltebecken geschaffen. Das Planungsgebiet ist zu etwa vier Fünftel des Geltungsbereichs im derzeitigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit Rückhaltebecken dargestellt. Die Restfläche ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche festgelegt und wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, ebenfalls als WA-Fläche ausgewiesen.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 enthält folgende grundsätzliche Aussagen:

Der Markt Wolnzach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 zwischen der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Ländlichen Teil Raum um Umfeld des großen Verdichtungsraumes um München.

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 (Ziffer 2.2.2 (G)).

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Flächensparende Siedlungs- und erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermeiden werden (Ziffer 3.3 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*

- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vier streifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).*

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden bezogen auf die vorliegende Planung durch die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung beachtet.

Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, welche in den Raumordnungsplänen – Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan – definiert werden. Entsprechend dem **Landesentwicklungsprogramm** wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Marktes Wolnzach beabsichtigt. In der Regel handelt es sich bei Anfragen um Ansässige, die im Heimatort bauen wollen.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Bebauungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung nachhaltig weiterentwickelt. Die Festsetzungen helfen die Kulturlandschaft zu bewahren, die Baukultur zu fördern sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

1.2 Regionalplan

Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft und liegt zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachsen Ingolstadt – München und Ingolstadt – Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Das Planungsgebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand von Wolnzach und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“

- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb regionaler Grünzüge
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Im Regionalplan Ingolstadt, Region 10, ist Wolnzach als Unterzentrum bestimmt.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 05.03.2012) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 05.03.2012) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (BIII, Ziff. 1.1)

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

Da nur im Bereich der Schlachterstraße und der geplanten Anliegerstraße das Baugebiet für eine wohnbauliche Nutzung mit einer lockeren, der Topografie folgenden, Einzelhausbebauung mit einer angemessenen Durchgrünung entwickelt werden soll, werden die Belange der genannten Gebiete berücksichtigt.

Die ausgewiesene Fläche schließt direkt an den bebauten Ortsrand mit den bestehenden Wohngebäuden an. Mit der Erschließung über die Schlachterstraße wird eine wirtschaftliche Erschließung erreicht. Straßen-, Wasser- und Abwassererschließung sind teilweise vorhanden.

Der Eingriff in das, innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau- Isar-Hügellandes“, liegende Gebiet ist aus den vorgenannten Gründen vertretbar.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche südlich der Schlachter Straße mit den Fl. Nr. 1186/5, 1186/6, 1187/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4, 1187/42, 1189/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach als „Allgemeines Wohngebiet mit Regenrückhaltebecken und als Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit zu etwa vier Fünfteln als Allgemeines Wohngebiet mit Regenrückhaltebecken dem Innenbereich zuzuordnen. Die Restfläche liegt im Außenbereich, im Sinne des § 35 BauGB.

1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

Siehe Anlage Umweltbericht.

2. Beteiligte Behörden

Für den Bbauungs- und Grünordnungsplan Nr. 128 „Schlachterstraße - Süd“ in Wolnzach wurde das Vorentwurfsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Folgende Behörden bzw. Versorgungsträger werden am Verfahren beteiligt:

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Zweckverband Wasserversorgung „Ilmtalgruppe“
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Pfaffenhofen
- Energienetze Bayern GmbH, Energie Südbayern GmbH Pfaffenhofen
- Vodafone
- Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Landratsamt Pfaffenhofen

- Abteilung Bauleitplanung
- Abteilung Immissionsschutz, Untere Immissionsschutzbehörde
- Abteilung Naturschutzbehörde
- Abteilung Untere Straßenverkehrsbehörde
- Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde
- Abteilung Abfallwirtschaftsbetrieb

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe

Die Grenzen des Bauleitplangebietes werden wie folgt festgesetzt:

Nördliche Grenze:

Ortsstraße „Schlachterstraße“ und öffentlicher Feldweg Nr. 46

Östliche Grenze:

Wohngrundstücke Schlachterstraße 45 und Paulinus-Fröhlich-Straße 20, 22, 24, 24a, 26, 26a und 28

Südliche Grenze:

Landwirtschaftliches Anwesen Ludwig-Thoma-Straße 44 auf den Grundstücken Fl. Nr. 1181/5 und 1182 der Gemarkung Wolnzach

Westliche Grenze:

Restflächen der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 128 umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 1186/5, 1186/6, 1187/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4, 1187/42, 1189/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hat eine Größe von ca. 17.575 m².

3.2 Topografische Verhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von Norden (Schlachterstraße) nach Süden um ca. 20 m von ca. 420 m NN auf ca. 440 m NN an.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 128 umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 1186/5, 1186/6, 1187/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4, 1187/42, 1189/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach. Die Grundstücke sind im Eigentum von ansässigen Landwirten.

4. Planung und Gegebenheiten

4.1 Geplante bauliche Nutzung

Auf dem vorbeschriebenen Gelände „Schlachterstraße - Süd“ sollen zehn Einfamilienwohnhäuser (1 Wohneinheit je Einzelhaus erlaubt) und zwei Doppelhäuser (1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte erlaubt) entstehen.

4.1.1 *Planungskonzept*

Die einzelnen Bauparzellen werden von der Schlachter Straße her erschlossen. Das Baugebiet ist als Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung im Osten zu sehen. Durch die Bebauung wird der Ortsrand beidseitig der Schlachter Straße wieder geschlossen.

Zur Erschließung des Baugebietes wird eine neue Straße mit Wendehammer und Anschluss an die bestehende „Schlachter Straße“ geplant. Zur Durchgrünung des neu entstehenden Straßenraumes werden straßenbegleitend im Bereich der Privaten Hausgärten, sowie im öffentlichen Grün (entlang des nordwestlichen Fahrbahnrandes und im Wendehammer) Einzelbäume festgesetzt.

Westlich der geplanten Erschließungsstraße werden die Baukörper jeweils „hofartig“ um die geplanten Stichwege angeordnet. Die Raumbildung geschieht durch Querstellung von Häusern an den Bodenwellen, die die Längsausdehnung begrenzt. Zur Verstärkung dieses Planungsgedankens wurde eine „Private Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes“ festgesetzt, um die geplante Gliederung in zwei Bauquartiere zusätzlich zu betonen und eine weitere Durchgrünung des Planungsgebietes zu sichern. Dazu werden innerhalb dieser Flächen ebenfalls Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, bestehend aus 10 Einfamilienwohnhäusern und 2 Doppelhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die 10 Einzelhäuser und die 2 Doppelhäuser sind als erdgeschossige Häuser mit ausgebautem Dach geplant.

(I+D, max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden).

Das Untergeschoß ist als Hanggeschoß vorgesehen. (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.)

Eine Dachneigung von 38 – 45 Grad nimmt die traditionell steile Satteldachform des nördlichen Oberbayerns auf.

Die typischen ländlichen Baukörpergruppen, mit zusammenhängendem Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude), sind nach ursprünglichen Vorbildern der Hauslandschaften des nördlichen Oberbayerns geplant. Durch die nach Südwesten bzw. Süden orientierten Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Bauraumes, der Bauweise und der baulichen Gestaltung sind auf das Allgemeine Wohngebiet und die Höhensituation abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 45 Personen.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die niedrige GRZ und die Festsetzungen im Bebauungsplan von nicht zu versiegelnden Flächen geringgehalten.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorhalts Gebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer mittleren Fläche, angrenzend an eine bestehende Wohnbebauung (Paulinus-Fröhlich-Straße). Bisher freie, ungenutzte Landschaft wird nur in vertretbarem Umfang verbaut, was zudem als Abrundung der vorhandenen Bebauung (Baugebiet Schlachterstraße Nord) eingesehen wird. Auch mit der

vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorhalts Gebiet Rechnung getragen.

4.1.2 Art der Bauweise

- 1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
- Untergeschoß als Hanggeschoß (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.)
- Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite 20% überwiegt.
- Dachneigung: 38° - 45°
- Dachform aller Gebäude, Nebengebäude und Garagen: Satteldach mit mittigem First
- Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in der Farbe ziegelrot oder naturrot
- Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig
- Auf jeder Dachseite sind max. 2 stehende Dachgauben zulässig. Die max. Breite darf 1,50m nicht überschreiten.
- Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die max. Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst bleibt.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. ½ der Hauslänge betragen.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bergseitig 4,20m und talseitig 6,80 m nicht überschreiten.
- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 50cm nicht überschreiten.

Die Materialwahl und die Ausbildung der Details stellen neben der Gestaltung des Baukörpers die wichtigsten Merkmale eines Hauses dar, die über die Einfügung in die Umgebung entscheiden. Mit einem steilgeneigten Satteldach und hell verputztem Mauerwerk erreichen die geplanten Wohngebäude einen hohen Grad der Einfügung.

4.2. Erschließung und Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Die geplanten Einfamilienwohnhäuser und die Doppelhäuser werden über die bestehende Schlachterstraße erschlossen. Diese führt in Richtung Osten über die Gabes Straße und die Schlossstraße in die Ortsmitte von Wolnzach.

4.3 Versorgung und Entsorgung

4.3.1 Energieversorgung

Das Gemeindegebiet von Wolnzach wird durch die E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen mit elektrischer Energie versorgt.

4.3.2 Telekommunikationsnetz

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH Siemensstraße 20, 84030 Landshut

4.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Wolnzach – Wasserwerk.

4.3.4 Abwasser

Die Beseitigung der Abwässer wird durch die bestehende Kläranlage Wolnzach gewährleistet.

Das Niederschlagswasser ist so weit wie möglich breitflächig wieder dem Untergrund zuzuführen. Deshalb wird die Befestigung von Stellplätzen durch sickerfähigen Belag vorgeschrieben (Schotterrasen).

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem der Kläranlage Wolnzach (Schmutzwasser), bzw. der Vorflut (Regenwasser) zugeführt. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Entwässerungskonzept der Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH erstellt worden. Gemäß dem Entwässerungskonzept wird vorgeschlagen, den Regenabfluss aus dem geplanten Baugebiet „Schlachter Straße Süd“ gedrosselt über das geplante Regenrückhaltebecken in den bestehenden Regenwasserkanal in der Schlachterstraße einzuleiten.

Zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Wasser aus dem angrenzenden hangigen Außengebiet wird eine Abfangmulde mit kaskadenförmiger Sohlausbildung in Verbindung mit Rauen Rampen und Absetzbereichen vorgeschlagen. Als Ausgleich für die Abflussbeschleunigung wird das Außengebiet in der Bemessung des Regenrückhaltebeckens bis zu einem 5-jährlichen Regenereignis berücksichtigt. Seltenerere Ereignisse können zu einem Überlaufen des Beckens führen. Für die Erstellung des Beckens ist kein Dammbauwerk erforderlich.

Zum Nachweis der Vermeidung einer Abflussverschärfung sind im Rahmen der Entwurfsplanung noch genauere Nachweise zu führen.

Das vorgeschlagene Konzept zur Regenwasserableitung kann im Rahmen der Grünplanung noch optimiert werden.

Die Regenwassereinleitung aus dem Baugebiet ist im Wasserrecht für die Regenwasserkanäle in Wolnzach berücksichtigt. Ein eigenes Wasserrechtsverfahren ist daher nicht erforderlich.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

Die umliegenden Grundstücke bestehen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten schließt das Planungsgebiet an die bestehende Wohnbebauung an.

4.5 Natur und Landschaftsschutz.

Durch die vorgesehene Bebauung mit zehn Einfamilienwohnhäusern und zwei Doppelhäusern sind, abgesehen vom Flächenverbrauch, keine negativen Einflüsse auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Zur Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4.6 Immissionsschutz

Es sind keine zusätzlichen Belastungen für in der Umgebung lebende Menschen erkennbar. Zur Erschließung wird die vorhandene Schlachterstraße (Gemeindestraße) genutzt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird geringfügig verursacht.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und auch an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.

Südlich des Baugebiets in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Reiterhof Reisinger, der aus Sicht des Immissionsschutzes von Bedeutung ist. Entsprechend dieser Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung von Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, durchgeführt.

Empfehlungen des Büro Andreas Kottermair, Beratende Ingenieur:

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung des Büro Kottermairs angefertigt, um Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung sind die Richtwerte der Sportanlagenlärmenschutzverordnung – 18. BImSchV – vom 18.7.1991 herangezogen.

Die Beurteilungspegel und relevanten Immissionsorte sind zusammen mit den Ermittelten und entsprechenden Gebäudelärmkarten der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5035.0 / 2014 – JB des Büro Kottermair zu entnehmen. Festzuhalten gilt, dass an allen Immissionsorten durch den Gesamtbetrieb des Reiterhofs Reisinger die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und somit keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet entstehen.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Hinsichtlich der Geruchsemmissionen aus der Pferdehaltung des Anwesens Reisinger, kann folgendes festgestellt werden. Gemäß den Anforderungen der Empfehlungen des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wird von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Mindestabstand von

24m zwischen Pferdestall Reisinger und der geplanten Wohnbebauung (Wohngebäude) gefordert. Somit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen von Stallgebäude zu den geplanten benachbarten Wohngebäuden gegeben.

Dieser geforderte Mindestabstand von 24m zwischen Stallgebäude und den geplanten Einfamilienwohngebäuden (Parzellen 10 und 11) wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

4.7 Altlasten

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden. (siehe Umweltbericht)

5. Zielsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Anlass der Planung

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von zehn Einfamilienwohnhäusern und zwei Doppelhäusern am westlichen Ortsrand von Wolnzach.

5.2 Planungsziel

Vom Markt Wolnzach wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes zu ermöglichen und der regionalplanerischen Zielsetzung eines Unterzentrums gerecht zu werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird angestrebt, Bauplätze für Ortsansässiger zu entwickeln, damit diese sich an ihrem Heimatort niederlassen können.

5.3 Alternative Planungsvariante

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zur Ortsmitte Wolnzach) bei gleichzeitiger Ortsrandlage und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

5.4 Klimaschutz – Nutzung erneuerbare Energien

Durch die geschützte Hanglage (Nordhang) an der Schlachterstraße sind Wärmeverluste durch Wind nicht zu erwarten. Je nach Lage, Anordnung und

Ausführung des Gebäudes kann der durch Wind verursachte Wärmeverlust bis zur Hälfte des Heizenergiebedarfs ausmachen.

Der Transmissionswärmebedarf eines Hauses gleicht die Wärme aus, die durch die Außenflächen eines Gebäudes verloren geht. Damit wenig Wärme verloren geht, sollte die Größe der Außenwände und Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses möglichst gering sein. Einfache und kompakte Häuser ohne Erker oder vielen Vor- und Rücksprüngen haben eine kleinere Außenfläche und verlieren damit weniger Wärme. Die Festsetzungen durch Text, Unterpunkt 2.1, rechteckige Hauptbaukörper berücksichtigen diese Auffassung. Es werden Satteldächer festgesetzt. Auf den Dachflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Text, Unterpunkt 3.7 photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.

Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 8.4 „Private Grünflächen als Hausgarten“ festgesetzten Anpflanzungen begünstigen einen Ausgleich des Kleinklimas. Standortheimische Bäume und Sträucher können im Umfeld des Hauses Schwankungen des Kleinklimas ausgleichen. Der Boden kühlt hier weniger stark aus und erwärmt sich tagsüber weniger als bei niedrigem oder fehlendem Bewuchs. Bäume und Sträucher verbessern im Winter die Wärmebewahrung und bringen im Sommer die Kühle in die Häuser.

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) noch zu übertreffen und dadurch ein Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nutzen zu können. (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 oder Effizienzhaus 40). Ein KfW-Effizienzhaus 40 bedarf beispielsweise nur 40% der Energie eines Neubaus nach ENEV.

Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sowie die verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Pelletheizung, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind anzustreben.

5.5 Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen

Bevölkerungsentwicklung

Seit Abschluss der Gebietsreform im Jahre 1978 bis zum Jahre 2008 hat der Markt Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs von 3613 Einwohnern zu verzeichnen. Das bedeutet einen Zuwachs von 120 Einwohnern pro Jahr.

Die großen Schwankungen der Zuwachszahlen sind vor allem durch das jeweils vorhandene Baulandangebot zu erklären. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen einzelner Baugebiete, stiegen die Zuwachszahlen jeweils sprunghaft an, um dann mangels Baulandangebot abzusinken.

Trotz geringem Baulandangebot betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahre 2012 ca. 44 Einwohner. Da seitdem keine Baulandausweisungen erfolgten, hat sich die Einwohnerzahl derzeit bei 11.430 eingependelt.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach beträgt 11.430 (Stand 31.1.2016). Insgesamt sind von 2010 bis 2015, ca. 600 Personen zugezogen.

Der Anteil der Personen unter 18 Jahren beträgt ca. 17%, der Personen von 18 bis unter 40 Jahren ca. 25 %, der Personen von 40 bis 65 Jahren ca. 38 %, der Personen mit 65 Jahren und älter ca. 20%. Gem. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sinkt der Anteil der unter 18-jährigen Personen bis 2029 um ca. 3,0%, dagegen wächst der Anteil der 65-jährigen Personen und älter um ca. 40%. Der demografische Trend zeigt, dass die Menschen in der Großgemeinde immer älter werden.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach liegt aktuell bei ca. 11.430 Einwohnern und wächst stetig um 1,4 %, so dass mit einem Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten 2 Jahre um ca. 100 Einwohner vereinfacht gerechnet werden kann. Dabei bleiben externe Faktoren, wie z. B. politische, ökologische und ökonomische Faktoren unberücksichtigt.

Bei einer Anzahl von ca. 4.445 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,6 Personen. In Wolnzach sind überwiegend Wohngebäuden mit einer Wohnung, d. h. hauptsächlich Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser (RH) oder Doppelhaushälften (DHH) vorzufinden. Dabei beträgt die durchschnittliche Zahl an Räumen ca. 5,5 und die durchschnittliche Wohnfläche ca. 121,6 m². Davon ausgehend, dass die Anzahl der Einwohner in den kommenden 2 Jahren um 100 Personen wächst und die Haushaltsgröße bei 2,6 Personen konstant bleibt, obwohl tendenziell die Haushaltsgrößen aufgrund der immer stärker werdenden Altersgruppe 60+ abnimmt, wird der Bedarf an Wohnungen stetig ansteigen.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

Der Markt Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile kann Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage ohne Beeinträchtigung von Flug- und Verkehrslärm anbieten.

Der Markt Wolnzach und seine eingemeindeten Ortsteile liegen im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg.

Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Automobilzulieferer, Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile ein bevorzugter Wohnort.

Manching mit Standort der EADS ist ca. 25 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Wolnzach schnell erreichbar.

Der Flughafen München mit Arbeitsplatzangebot im Umfeld, ca. 40 Autobahnkilometer entfernt.

Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 5 km Entfernung gut erreichbar. (Haltestelle für den Regionalexpress – Richtung München bzw. Ingolstadt)

Bedarf von Wohnflächen

Aufgrund der topografischen Situation und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft, ist von einer Bebauungsdichte von 35 - 40 Einwohnern/ha auszugehen.

Bebauungsdichte folgender bereits bebauter Baugebiete in Wolnzach:

Wendenstraße/Fuchsberg	35,54 E/ha
Schöllacker	34,57 E/ha
Lilienstraße	27,56 E/ha

Der Bedarf an Wohnbauflächen beträgt somit ca.

$$\frac{1.100 - 1.200 \text{ Einwohner}}{35 - 40 \text{ Einwohner/ha}} = \text{ca. } 31 \text{ ha Wohnbauflächen}$$

Berücksichtigung von freien Bauparzellen innerhalb Wolnzachs.

Die freien Bauparzellen in Wolnzach werden von den Eigentümern meistens für Kinder oder Enkelkinder bevorratet.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Wolnzach, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, ist eine Baulandausweisung erforderlich. Diese Wohnbaulandausweisung wird vorwiegend im Bereich des westlichen Ortsrandes von Wolnzach erfolgen.

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft werden dabei berücksichtigt.

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Marktgemeinde Wolnzach als Unterzentrum in der Pflicht, den gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung zusätzlicher Baugebiete Rechnung zu tragen. Hier bieten sich naturgemäß zentrumsnahe Lagen für künftige Wohnquartiere besonders an. Neben den Flächen im Baugebiet „An der Mozartstraße“ sind derzeit nur noch vereinzelte Baugrundstücke verfügbar, die jedoch in den meisten Fällen auf Grund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen und in absehbarer Zeit auch nicht verfügbar sein werden. Derzeit liegen dem Markt Wolnzach ca. 80 Anfragen für den Erwerb eines gemeindlichen oder privaten Grundstücks für die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus vor. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet werden, damit Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können. Über ein Baulückenkataster können den Grundstückskaufinteressenten derzeit keine Baugrundstücke vermittelt werden, weshalb eine Neuausweisung von Wohngebieten dringend erforderlich ist.

Der Markt Wolnzach hat ein ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) beauftragt, welches sich u. a. mit den Themen Gebäudebestand (Leerstand), Bevölkerungsentwicklung, Verkehr usw. befasst. Genaue Zahlen liegen hierzu derzeit noch nicht vor. Mit ersten Ergebnissen ist bis Ende 2017 zu rechnen.

5.6 Planungsstatistische Zahlen

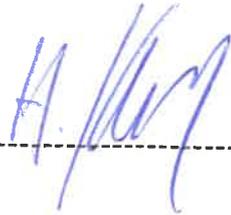
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	=	17.575 m ²
Öffentliche und private Verkehrsfläche	=	2.186 m ²
Öffentliche Grünfläche	=	6.463 m ²
(Ortsrand + Ausgleichsflächen + Rückhaltebecken)		

Nettobauland:

Gesamtfläche Geltungsbereich	17.575 m ²
./i. öffentliche und private Verkehrsflächen	2.186 m ²
<u>./i. öffentliche Grünflächen</u>	<u>6.463 m²</u>
Summe Nettobauland	8.926 m ² =====

Aufgestellt: Wolnzach, 28. März 2017

Wolnzach, 07.04.2017



Planverfasser



Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Stempel/Bürgermeister