

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 85 Gemeinde — Markt — Stadt<sup>1)</sup> Wolnzach vom 27.01.1999  
geändert: 06.06.2000

für das Gebiet "ALTMANN" der Gemarkung Gebrontshausen, Haushausen und Wolnzach  
umfassend die Grundstücke Fl.-Nr. 967, 968, 969, 970, 971, 1016, 1018, 1020, 1023, 1024, 1025  
1037/4, 959/Teilfl., 960/Teilfl., 961/Teilfl., 962/Teilfl., 963/  
Teilfl., 964/Teilfl., 965/Teilfl., 966/Teilfl., 1011/Teilfl.,  
1012/Teilfl., 1013/Teilfl., 1014/Teilfl., 1015/Teilfl., 1017/Teilfl.  
der Gemk. Gebrontshausen; Fl.-Nr. 435, 468, 469, 482, 434/Teilfl.,  
471/Teilfl., 479/Teilfl. der Gemk. Haushausen; Fl.-Nr. 1510/Teilfl.,  
1518/10/Teilfl., 1537/1/Teilfl., 1537/3/Teilfl. der Gemk. Wolnzach

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Hausnerstr. 19, 85283 Wolnzach - Burgstall

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Neuaufstellung in der Fassung vom Okt. 1999

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde —  
entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan wurde vom Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde —~~

~~entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert.  
Das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Folgende Angaben sind zu machen:  
1) vom 1999~~

oder<sup>1)</sup>

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-  
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BauG):~~

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- Markt- Gemeinderat am  
Beschluss vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- Markt- Gemeinderat am  
Beschluss vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

~~3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:~~

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

### 3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen und Einbindung im Raum

Der Markt Wolzach liegt im süd-östlichen Bereich der Planungsregion 10 Ingolstadt, nördlich der Kreisstadt Pfaffenhofen/Ilm, an der überregionalen Entwicklungsachse München - Ingolstadt - Nürnberg, in unmittelbarer Nähe des Autobahndreieckes A9 / A93.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sieht die Regionalplanung vor, Wolzach eine Weiterentwicklung von gewerblichen Flächen bzw. eine Ausweisung von Wohn- und Arbeitsstätten anzustreben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 "Altmann" befindet sich am südlichen Ortsrand von Wolzach und ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Oktober 1998 als Sondergebiet dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Altmann", werden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen geordneten Abschluß der baulichen Entwicklung auf dem Altmanngelände geschaffen.

Die ausgewiesenen, durch die Fa. Altmann nutzbaren Flächen, werden als Sondergebiet (§ 11 BauNutzVO) - Autoabstellplätze festgesetzt. Es ist nur das Abstellen von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen zulässig. Im Anschluß an die südliche Begrenzung der möglichen baulichen Nutzung ist ein 40 m breiter Streifen, der zur späteren Errichtung eines Hochwasserrückhaltedammes benötigt wird, bereits im Eigentum des Marktes Wolzach. Eine Betriebserweiterung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 hinaus ist somit ausgeschlossen.

Mit der Ausweisung der Sondergebietsflächen an diesem Standort hat der Markt Wolzach den Gesichtspunkten einer sinnvollen und standortgerechten Weiterentwicklung insofern Rechnung getragen, da dieses Gebiet bereits gewerblich strukturiert ist und mit dieser Erweiterung die notwendigen Ausdehnungsmöglichkeiten für den Betrieb Altmann geschaffen werden. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden gleichzeitig erhebliche Infrastrukturprobleme des Marktes Wolzach einer Lösung zugeführt.

#### Verkehrsanbindung:

##### Straße:

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Kreisstraße PAF 11. Die Autobahnausfahrt Wolzach der BAB A93 ist ca. 300 m von der Betriebszufahrt Altmann entfernt. Um einen Rückstau des Anlieferverkehrs auf die Kreisstraße PAF 11 zu vermeiden, ist auf dem Betriebsgelände eine 200 m lange LKW - Aufstellspur zu errichten.

Die Ausfahrt aus dem Betriebsgelände erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Feierabendmühle. In der Fortsetzung, in Richtung Gabes, wird diese Straße als Gemeindestraße parallel zur Bahllinie verlaufend, bis zur Schloßstraße ausgebaut.

Damit wird auch eine Anbindung der westlich der Wolzach gelegenen Autoabstellplätze an das öffentliche Verkehrsnetz hergestellt.

Durch den Bau einer Brücke innerhalb des Betriebsgeländes wird eine Verbindung der Autoabstellplätze östlich und westlich der Wolzach ermöglicht.

#### Schiene:

Der Gleisanschluß für das Gebiet Altmann liegt derzeit östlich der Wolnzach. Der Rangierbetrieb kreuzt dabei derzeit die Kreisstraße PAF 11. Dabei kommt es zu Behinderungen sowie Stau des Verkehrs auf der Kreisstraße.

Im Zuge der Erweiterung des Altmanngeländes wird der Gleisanschluß an die westliche Seite der Wolnzach verlegt. Dabei wird auf dem Betriebsgelände ein Gleis mit mind. 650 m Länge gebaut. Damit kann ein Autozug in voller Länge, ohne Rangiervorgang auf das Betriebsgelände einfahren. Eine Behinderung des Verkehrs auf der Straße entsteht somit nicht mehr.

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für ein geplantes Betriebsgebäude ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Geroldshauser Gruppe gesichert.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung für ein geplantes Betriebsgebäude erfolgt in Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über eine offene landschaftsgerechte, eingegrünte Rückhaltemulde der Wolnzach zugeführt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wolnzach gesichert.

#### Oberflächenwasserabfluß:

Fahrstraßen und Autoabstellplätze werden nur soweit betrieblich unbedingt erforderlich befestigt. Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen wird über Rigo- und Sickermulden in den Untergrund versickert. Die gesamte als Autoabstellplätze zu nutzende Fläche ist bereits mit folgendem Unterbau versehen: 18 cm straker Schotterbelag 0/56 mm auf i.M. 40 cm Schroppen 50 - 200 mm. Dieser Unterbau hat auf Grund des Korngefüges eine große Hohlraumkapazität und somit hohe Speicherkapazität und Rückhaltewirkung.

#### Hochwasserabfluß:

Alle für die künftige Hochwasserfreilegung erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bereits im Eigentum des Marktes. Zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes wird ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von 8.910 cbm errichtet.

#### Immissionsschutz:

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Immissionen müssen nicht getroffen werden, da innerhalb der Erweiterung nur, das Abstellen von Fahrzeugen zulässig ist. Durch die von der anliegenden Autobahn und der Kreisstraße PAF 11 ausgehenden Lärmimmissionen ist eine entsprechende Vorbelastung des Gebietes bereits gegeben.

**Landschaftsschutz:**

Zwischen den Autoabstellplätzen östlich und westlich der Wolnzach bleibt ein mind. 62 m breiter Streifen als Grünflächen unverändert erhalten. Damit ist eine großflächige Trennung und innere Durchgrünung der Autoabstellplätze gewährleistet.

An den Rändern des Baugebietes werden großzügige Grünzonen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, womit ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft sichergestellt ist. Das Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH wurde mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Von der Fa. Altmann wurde bereits eine Zahlung von DM 120.000,-- in das Öko-Konto des Landkreises Pfaffenhofen geleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde bereits ein Rückhaltebecken mit einer Größe von ca. 1 ha als Naß - Biotopfläche angelegt, sowie Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Zuge der Errichtung der restlichen Autoabstellplätze im südlichen Bereich des Geländes wird noch eine Fläche mit ca. 8000 qm, als Grün- und Pflanzfläche angelegt.

Weiter Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 1200 m ~~nördlich~~ ~~südlich~~ ~~westlich~~ ~~östlich~~ des Ortskerns von Wolnzach  
~~Es grenzt an das Baugebiet die Baugebiete~~

Es hat eine Größe von 16,20 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>900</u> m	Volksschule	<u>900</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	..... m	Versorgungsläden	..... m
Kath. Kirche:	<u>1000</u> m		..... m

3. Das Gelände ~~ist eben~~ ~~ist hügelig~~ fällt nach Osten leicht ~~stark~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. 1,50 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus gemischtkörnigem Boden  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~folgende~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine ~~bereits folgende~~ Bebauung vorhanden:

Es ist kein ~~folgender~~ Baumbestand vorhanden:

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
Sondergebiet für Autoabstellplätze Es ist nur das Abstellen von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen zulässig. Die Lagerung und Ausschachtung von Schrottfahrzeugen ist nicht	<u>16,20</u>	

erlaubt.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

- ~~.....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen~~
- ~~.....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen~~
- ~~.....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen~~

..... Garagen und ..... PKW-Stellplätze.

~~3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ..... Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.~~

~~Dann werden ca. .... Einwohner mit ca. .... Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.~~

(Sondergebiet)

4. a) Das Nettowohnbauland (~~Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke~~)

umfaßt LKW-Aufstell., öffentl. Wegfläche, Gleisanschluß Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 3,33 ha (1) 1,81 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) +private Grünfl., Vorlandgelände, Bachlauf Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 5,14 ha (3) 11,06 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 16,20 ha (5) Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) 16,20 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf das Bruttowohnbauland (3) 32% die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 68% die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 100%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf das Nettowohnbauland (1) 65% die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 35% 100%

d) Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland Nettowohnungsdichte von ... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets. — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Kreisstr. PAF 11 Straße und die Gemeindeverbindungsstr. Feierabendmühle Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge in folgenden Teilabschnitten hergestellt

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene im Bau befindliche geplante zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Stadt Markt Zweck- Verbandes Geroldshausener Gruppe Der Anschluß ist sofort etwa ab möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene im Bau befindliche geplante zentrale Kanalisation der Gemeinde Stadt Markt Wolnzach Verbandes Der Anschluß ist sofort etwa ab möglich folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz d.e.r. Isar-Amperwerke









**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

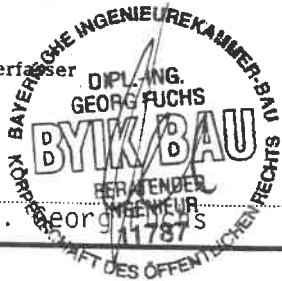
Wolnzach - Burgstall, den 27.01.1999

Ort, Tag geändert am 06.06.2000

Wolnzach, den 27.01.1999

Ort, Tag geändert am 06.06.2000  
geändert am 02.08.2000

Der Entwurfsverfasser



Dipl.-Ing. Georg Fuchs

Markt Wolnzach

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Schäch, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom

mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister