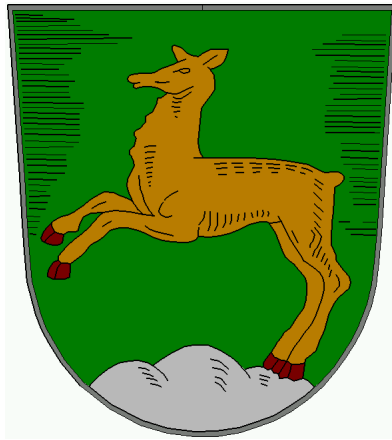


MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 88
" AN DER GLANDERGASSE 4. ÄNDERUNG "

B E G R Ü N D U N G

Entwurf
Beteiligung gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Wolnzach, 15.09.2016
Geändert: 28.03.2017

0.0 EINLEITUNG

Das Änderungsgebiet Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 940/2, 940/63 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 940/59, 940/60 und 964 der Gemarkung Wolnzach und liegt im Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „An der Glandergasse 2. Änderung“.

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN und STÄDTEBAULICHE ZIELE RAUMORDNERISCHE BELANGE

1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.

1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „An der Glandergasse“ diene der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung des Marktes Wolnzach und seiner Ortsteile.

Die vorhandene Nachfrage zeigt, dass dieser hohe Bedarf an Wohnbauland speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen nach wie vor besteht.

Insbesondere besteht eine hohe Nachfrage nach Geschößwohnungen und nach Grundstücken, mit der Möglichkeit einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Eine Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach hat ergeben, dass es im Gemeindegebiet nur wenige Flächen gibt, die diesen Bedarf abdecken können. Die ansässige und aufgrund des hohen Siedlungsdrucks zuziehende Bevölkerung ist deshalb gezwungen, in andere Gemeinden auszuweichen. Dies ist so nicht gewünscht; der Markt Wolnzach hält es für erforderlich, dass die ortsansässige, und hier insbesondere die junge nachwachsende Bevölkerung aber auch die zuziehende Bevölkerung in ihrem angestammten Ort die Möglichkeit hat, ihren erforderlichen und angemessenen Wohnbedarf zeitgemäß und den Anforderungen entsprechend zu erfüllen, und damit auch dem Grundsatz der Landesentwicklung gerecht zu werden, die Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern (LEP 1.2.2 (G)).

Das bereits im Ursprungsbebauungsplan zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus vorgesehene Grundstück ist durch seine Topographie und aufgrund seiner Größe und insbesondere durch seine Lage an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße nicht ideal für diese bisher vorgesehene Bebauung geeignet. Die fehlende Nachfrage zeigt, dass die beiden Parzellen 1 und 2 des Änderungsgebietes in der ursprünglich geplanten Weise mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern nicht nachgefragt sind und somit in absehbarer Zeit nicht bebaut werden können.

Gemäß dem Regionalplan Ingolstadt läuft das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine wohnungsbauliche

Tätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ist auch durch die folgenden Gründe festzustellen:

Bevölkerungsentwicklung:

Der Markt Wolnzach hat seit Abschluss der Gebietsreform im Jahre 1978 bis zum Jahr 2008 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, und sanken danach mangels Baulandangebot wieder ab.

Trotz geringem Baulandangebot betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahre 2012 ca. 44 Einwohner. Da seitdem keine Baulandausweisungen erfolgt sind, hat sich die Einwohnerzahl derzeit bei ca. 11.295 eingependelt.

Für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 ist ein Zuwachs von 75 – 80 Einwohner pro Jahr realistisch und sinnvoll anzusehen. Das bedeutet, dass bis zum Jahr 2025 mit einem Bevölkerungswachstum von 1.100 – 1.200 Einwohnern zu rechnen ist. Die Einwohnerzahl wird dann bei 12.000 Einwohnern liegen.

Die prognostizierten Zuwachsraten werden belegt durch die Bevölkerungsprognose der Bertelmannstiftung sowie durch die durch die vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten „Bevölkerungsentwicklung: Prognose für den Zeitraum bis 2026“ (regionalisiert).

Der Markt Wolnzach liegt hier innerhalb der 17 Landkreise, für die mit einer Bevölkerungszunahme von mehr als 5 Prozent zu rechnen ist. Als Maximum wird für den Landkreis Erding 12,8 Prozent prognostiziert.

Für den Markt Wolnzach kann daher mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 8 – 10 Prozent, also ca. 1.100 Einwohnern, gerechnet werden.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

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

Der Markt Wolnzach und seine eingemeindeten Ortsteile liegen im Mittelpunkt der wichtigen Industriestandorte München, Ingolstadt und Regensburg, an denen unter anderen die großen Automobilhersteller angesiedelt sind.

Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Autozulieferer Wolnzach mit seinen umliegenden Ortsteilen ein bevorzugter Wohnort.

Ebenso ist Manching als Standort der Airbus Group ca. 23 km, der Flughafen München mit seinem Arbeitsplatzangebot im Umfeld ca. 40 km entfernt.

Diese Arbeitsplätze sind von Wolnzach über die Autobahn schnell erreichbar.

Der Bahnhof Rohrbach als Haltestelle für den Regionalexpress in Richtung München und Ingolstadt ist in ca. 9 km Entfernung ebenfalls gut erreichbar.

Aufgrund dieser damit verbundenen bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnungen und dementsprechenden Grundstücken mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Geschoßwohnungen und um die gegenständlichen Grundstücke des Plangebietes den erforderlichen Bebauungsmöglichkeiten zuführen zu können ist es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend entsprechend zu ändern und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zuzulassen.

Die Änderungsplanung ist erforderlich, um die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Wolnzach auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, dabei

sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu fördern.

Durch den Bebauungsplan können auch folgende Ziele berücksichtigt werden:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Erhaltung bzw. Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form unter Berücksichtigung der topographischen und ortstypischen Gegebenheiten.

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

Mit der nun vorgesehenen Bebauung kann eine bestehende Nachfrage nach Geschößwohnungen erfüllt und die Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden. Damit werden die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete vorrangig genutzt (Landesentwicklungsprogramm 2013 3.2 (Z) und Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.1.2 (Z)). Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sind damit ebenso gewährleistet (Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.1.1 (G)).

Dabei können die Festsetzungen nur für den Änderungsbereich getroffen werden, weil die übrigen Grundstücke im Ursprungsbebauungsplan größtenteils bereits bebaut sind.

Grundlage für die Festsetzungen zur Bebaubarkeit war die bestehende Bebauung in der Umgebung. Die baugebietsprägenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und der Bauweise, wie Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen sowie der Farben und Materialien der Außenwände wurden aus und in Abstimmung mit der bestehenden Bebauung der Kinderkrippe entwickelt und aus gestalterischen Gründen dergestalt festgesetzt, dass sie in Fortführung und Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Kinderkrippe zu einem einheitlichen Straßenbild und zu einer Stärkung des Straßenraums führt.

Dies erzeugt somit auch ein einheitliches und typisches Bild der hier straßenbegleitenden Bebauung und führt das vorhandene Erscheinungsbild fort.

Damit werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art.141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf die Belange der Baukultur berücksichtigt und die Gestaltung des Ortbildes beachtet.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind so gewählt, dass die Gesamthöhe der Bebauung im Änderungsbereich diejenige der vorhandenen Bebauung im Ursprungsbebauungsplan nicht überschreitet. Trotzdem führt die Neubebauung entlang der Ingolstädter Straße aufgrund ihrer Anordnung und ihrer relativen Geschlossenheit zu einer gewünschten und deutlichen Verbesserung der Lärmschuttimmissionen für die bestehende hinterliegende Einfamilienwohnhausbebauung im übrigen Baugebiet „An der Glandergasse“ am Herzogring.

Das Plangebiet ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nachverdichtung im Innenbereich optimal geeignet; deshalb wurden auch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechend erhöht. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung entsprechende Maßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorgesehen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus Gründen des Ortsbildes wurde festgesetzt, dass sämtliche gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, und lediglich Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen.

Die Festsetzung zur zulässigen Wandhöhe wurde aufgrund der durch aktuelle Forderungen der Energieeinsparverordnung erforderlichen höheren Dämmstärken in Fußböden und im Dachbereich getroffen, um so den modernen Anforderungen gerecht zu werden und eine zeitgemäße Ausgestaltung der Wohnungen zu ermöglichen.

Insgesamt wird damit erreicht, dass sich die neu geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung gut einfügt und hier ein einheitliches und zusammenhängendes Siedlungsbild mit zeitgemäßen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entstehen kann.

Die Änderungsplanung erfüllt damit die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes und der Regionalplanes, die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln (LEP 2013 3.1 (G), vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete zu nutzen (Regionalplan Ingolstadt (10) B III 1.1.2 (Z) sowie in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 2013 3.2 (Z)).

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan und im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen; dies wird auch in der gegenständlichen Änderungsplanung berücksichtigt.

Um der Verantwortung der gemeindlichen Bauleitplanung für den allgemeinen Klimaschutz (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) nachzukommen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen angeregt zum Anbringen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen auf den Dächern. Außerdem wurde empfohlen, Außenflächen von Gebäuden mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen. Durch die Zulassung verschiedener Firstrichtungen wird die optimierte Ausrichtung der Dachflächen (Solarenergie) ermöglicht. Mit der Bauleitplanung wird damit gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB (5) den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Es wird damit unterstützt, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 2013, 1.3.1 (G) und 6.2.1 (Z)). Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – [Solarenergie] – dienen auch dem Umbau der bayerischen Energieversorgung und der Ressourcenschonung. Die Planung kommt damit ihrer Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) nach.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung; die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²; das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Mit der Änderungsplanung wird auch den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans zu einem sparsamen Umgang

mit Grund und Boden durch Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen, und der Notwendigkeit der Neuausweisung von Baugebieten entgegen zu wirken ((LEP 2013 3.3 (G) i. V. m. Regionalplan Ingolstadt (10) B III 1.1.1 (G)) Rechnung getragen.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind bereits vermessen. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich.

1.5 Umgang mit Denkmälern (z. B. Bodendenkmälern)

Nach bisherigem Kenntnisstand sind auf Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Bodendenkmäler zutage treten so werden sie gem. § 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden gem. § 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Plangebiet liegt ca. 400 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es ist Teil des bisher bereits bestehenden Bebauungsplangebiets Nr. 88 „An der Glandergasse 2. Änderung“. Die bereits vorhandene Bebauung im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 88 „An der Glandergasse“ grenzt im Osten an das Plangebiet an. Im Norden schließt ein ebenfalls bereits bebautes Grundstück an, im Süden liegt die Erschließungsstraße Herzogring. Im Westen befindet sich die Staatsstraße 2049.

Das Plangebiet hat einschließlich der Sichtflächen eine Größe von ca. 0,2682 ha.

- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:

Bahnhof	4100 m
kath. Kirche	400 m
evang. Kirche	400 m
Volksschule	600 m
Versorgungsläden	350 m

- 2.3 Das Gelände ist im wesentlichen eben.

- 2.4 Das Plangrundstück ist gegenwärtig unbebaut und wird als Wiese genutzt. Durch gesonderte Bodengutachten zu den Einzelbauvorhaben ist jeweils zu untersuchen, ob besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.

3.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie bisher als Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:
2 Wohnhäuser mit Erd- und Obergeschoß sowie Terrassengeschoß mit insgesamt ca. 12-16 Wohnungen sowie zugeordneten Garagen als Tiefgaragen.

3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 1-2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 32 - 40 Einwohner mit ca. 12 - 18 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3.4 Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke)	
umfasst:	0,1646ha (1)
Die Verkehrsflächen	
umfassen	0,1036 ha (2)

Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2))	
umfasst somit	0,2682 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,000 ha (4)

Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3), (4) und (5))	0,2682 ha (6)

Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf	
Das Bruttobauland	100,0 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen	0,0 %

	100 %

Vom Bruttobauland entfallen auf	
das Nettobauland	61,4 %
die Verkehrsflächen	38,6 %

	100 %

4.0 ERSCHLIEBUNG

4.1 Das Baugebiet hat zum Einen über die Straße "Herzogring" Anschluss an die Ingolstädter Straße und liegt zum Anderen teilweise direkt an der Ingolstädter Straße an; hat damit Anschluss an das bestehende Wegenetz.

4.2 Die Erschließungsstraße „Herzogring“ ist als Erschließungsstraße bereits erstellt. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.

- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt durch Anschluss an das Kanalnetz des Marktes Wolnzach und Einleitung in die Kläranlage. Der Anschluss erfolgt im Mischsystem.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung ist bereits vorhanden. evtl. erforderliche weitere Ausbaumaßnahmen erfolgen durch die Grundeigentümer.

5.0 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

- 5.1 Da die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen bereits erfolgt ist und durch die vorgesehene neue Bebauung keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, entstehen dem Markt Wolnzach keine zusätzlichen Baukosten.
- 5.2 Für die Herstellung und Finanzierung der evtl. zukünftigen Erschließungsanlagen wird der Markt Wolnzach Beiträge nach seinen Satzungen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erheben. Die Finanzierung der darüber hinaus gehenden Kosten ist vorgesehen durch Haushaltsmittel.

6.0 GRÜNORDNUNG

- 6.1 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche die zum größten Teil bereits von bestehender Bebauung umgeben ist.
In der Änderungsplanung werden die bereits bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bepflanzung der privaten Freiflächen im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Dadurch wird eine gute innere Durchgrünung des Gebiets in Fortführung und Weiterentwicklung der bestehenden Grünordnung erreicht sowie auch eine gute Einfügung in die Umgebung gewährleistet.
Die Festsetzungen zur Bauweise und der Gestaltung sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt und führen zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets.

Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.
- 6.2 Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

7.0 VERFAHREN

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung; die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²; das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

8.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung nachteilige Auswirkungen haben wird.

Aufgestellt: Wolnzach, _____._____

Wolnzach, _____._____

Planfertiger

Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB

vom _____._____ mit _____._____ in _____ öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, _____._____

Stempel/Bürgermeister