

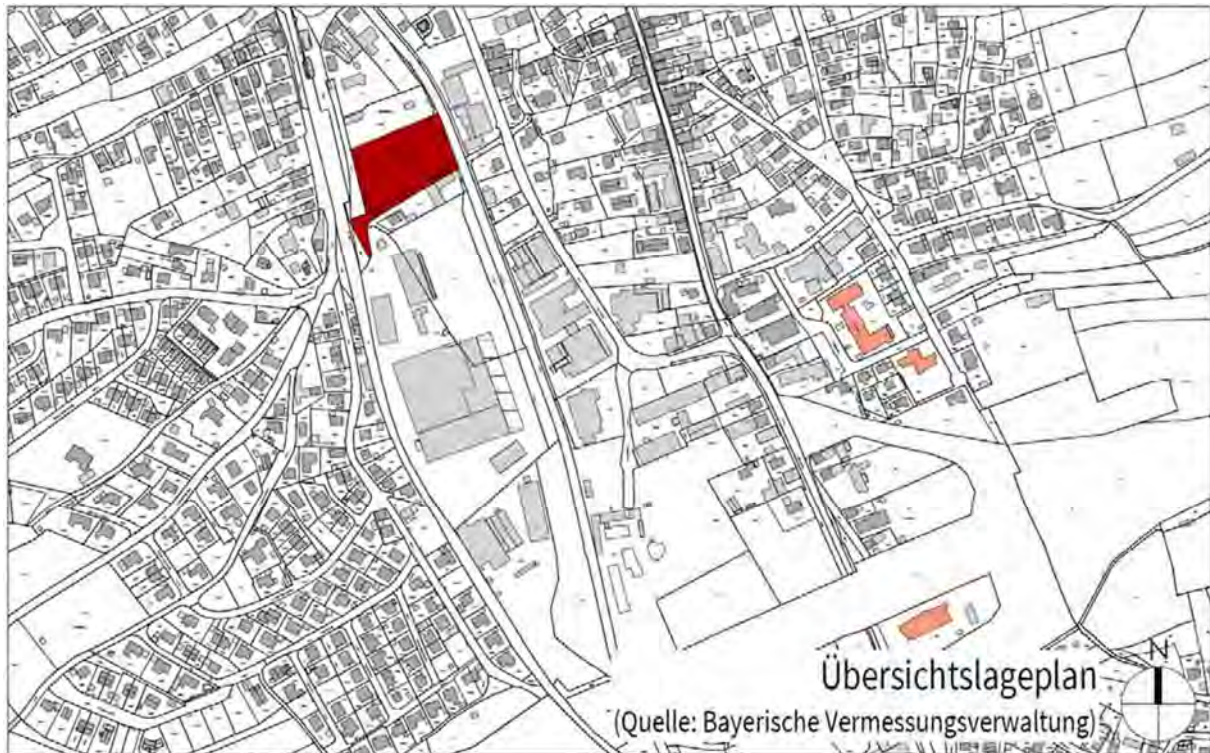


## Markt Wolnzach

### Bebauungsplan Nr. 151

### „Kindergarten am Wiesensteig“

### Begründung



#### Anlagen:

- Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“ vom 13.02.2020 (Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Norbert Einödshofer)
- Baugrunduntersuchung vom 08.09.2018 (Geotechnisches Büro Klaus Deller)
- schalltechnische Untersuchung vom 26.09.2018 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.11.2022

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



Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET .....	5
2.1	Räumliche Lage .....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	6
2.3	Erschließungssituation .....	7
2.4	Altlasten .....	8
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	8
3.2	Regionalplan .....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	11
3.4	Alternative Planungsvarianten.....	12
3.5	Hochwassergefahren .....	12
3.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	14
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	14
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	15
5.1	Verkehrskonzept .....	15
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	15
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	15
5.1.3	Geh- und Radwege.....	15
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	15
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
5.3	Technische Infrastruktur .....	15
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
6.3	Bauliche Gestaltung.....	17
6.4	Stellplätze.....	17
7.	SCHALLSCHUTZ.....	18
8.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	18
8.1	Grundlagen .....	18
8.2	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	19

8.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	20
9.	NATUR- UND ARTENSCHUTZ .....	22
9.1	Umweltverträglichkeit .....	22
10.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler .....	23
11.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....	23

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

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

Mit dem stetigen Zuwachs an Einwohnern ist auch der Bedarf an Kindergartenplätzen gestiegen.

Mit der Errichtung eines 6-gruppigen Kindergartens, an zentraler Lage, möchte der Markt Wolnzach den bestehenden Bedarf decken.

Zum Erhalt eines optimal funktionierenden und architektonisch ansprechenden Baukörpers und für eine auf die Bedürfnisse der Kinder ausgerichtete Freiflächengestaltung, hat der Marktrat den Beschluss zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs unter Architekten und Landschaftsarchitekten gefasst. Der prämierte Wettbewerbsentwurf wurde zusammen mit den Planern weiterentwickelt und enthält folgende planerische Grundgedanken:

Der neue Kindergarten soll als zweigeschossiger Bau mit begrüntem Satteldach in Form einer hölzernen Scheune errichtet werden. Der langgestreckte Baukörper wird parallel zur Bahnstrecke angeordnet und im westlichen Bereich des Grundstücks platziert. Die Anbindung erfolgt über einen Vorplatz, der im Bereich des neuen Knotenpunktes von Schloßstraße und Wiesensteig liegt. Über den Wiesensteig ist eine fußläufige Verbindung sowie mit dem Fahrrad gegeben. Die Mitarbeiter erreichen die PkW-Stellplätze über die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Nachbarn; hier erfolgen auch die Anlieferung und Entsorgung. Eltern, die ihre Kinder mit dem Auto bringen und holen, können die geplanten öffentlichen Stellplätze entlang der Schloßstraße nutzen.

Um auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, hat sich der Markt Wolnzach dazu entschieden, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder

nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB liegen demnach vor.

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

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt zentral im Gemeindegebiet von Wolnzach.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1043, 1043/2, 1 1045/5 und 165/28 der Gemarkung Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 1043/1 der Gemarkung Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 985/4 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 1046, 1046/2, 1046/3 und 1124 der Gemarkung Wolnzach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 165/27, 165/31, 165/32 und 165/35 der Gemarkung Wolnzach

## **2.2 Gebiets- und Bestandssituation**

Das Grundstück ist unbebaut. Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt ca. auf 410 m üNNH. Entlang der Schloßstraße befindet sich ein größerer Baumbestand mit etwa 17 Bäumen. Zum Grundstück mit der Fl.-Nr. 1043/1 der Gemarkung Wolnzach begleitet ein Gehölzsaum die Grundstücksgrenze. Ansonsten ist das Plangebiet mit Gras bewachsen und frei von weiterem Bewuchs.

Östlich des Plangebiets verläuft die Wolnzach. Zwischen Wolnzach und Plangebiet ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1043/4 der Gemarkung Wolnzach ein Deich aufgeschüttet, der von Westen her bewirtschaftet wird. Zu Unterhaltungszwecken wird ein 5 m breiter Streifen zum Deichfuß mit der Fl.-Nr. 1043/4 der Gemarkung Wolnzach freigehalten. Ein direkter Zugang zur Wolnzach ist nicht möglich.



*Abb.: Ansicht von Südwesten*

Über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1043/2 der Gemarkung Wolnzach verläuft ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Fl.-Nr. 1043 und 1043/1 der Gemarkung Wolnzach. Dies ist bei der Planung durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt. Der Wiesensteig, der auf der Fl.-Nr. 1045/5 der Gemarkung Wolnzach verläuft, ist ein Fuß- und Radweg, der die Ortsmitte über die Wolnzach mit den westlichen Wohngebieten verbindet. Er ist ein wichtiger Schulweg. Zwischen der Fl.-Nr. 1043 der Gemarkung Wolnzach und dem Wiesensteig verläuft eine niedrige Betonkante.

### **2.3 Erschließungssituation**

Erschlossen ist das Plangebiet über die Schloßstraße im Westen sowie über den Wiesensteig im Süden. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist das Plangebiet zusätzlich über den Wiesensteig, der südlich entlang des Plangebiets lediglich ein Fußweg darstellt, zu erreichen.

Die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen im Plangebiet selbst erfolgt über den Wiesensteig im und der privaten Straßenverkehrsfläche auf der Fl.-Nr. 1043/2 der Gemarkung Wolnzach. Der Bring- und Holverkehr wird über die Anbindung der Schloßstraße gewährleistet.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Als Anlage liegt der Bericht zur Baugrunduntersuchung vom 08.09.2018 (Geotechnisches Büro Klaus Deller) 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 zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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 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 Innenentwicklung sowie Nachverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt wird.

### 3.2 Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10). Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.

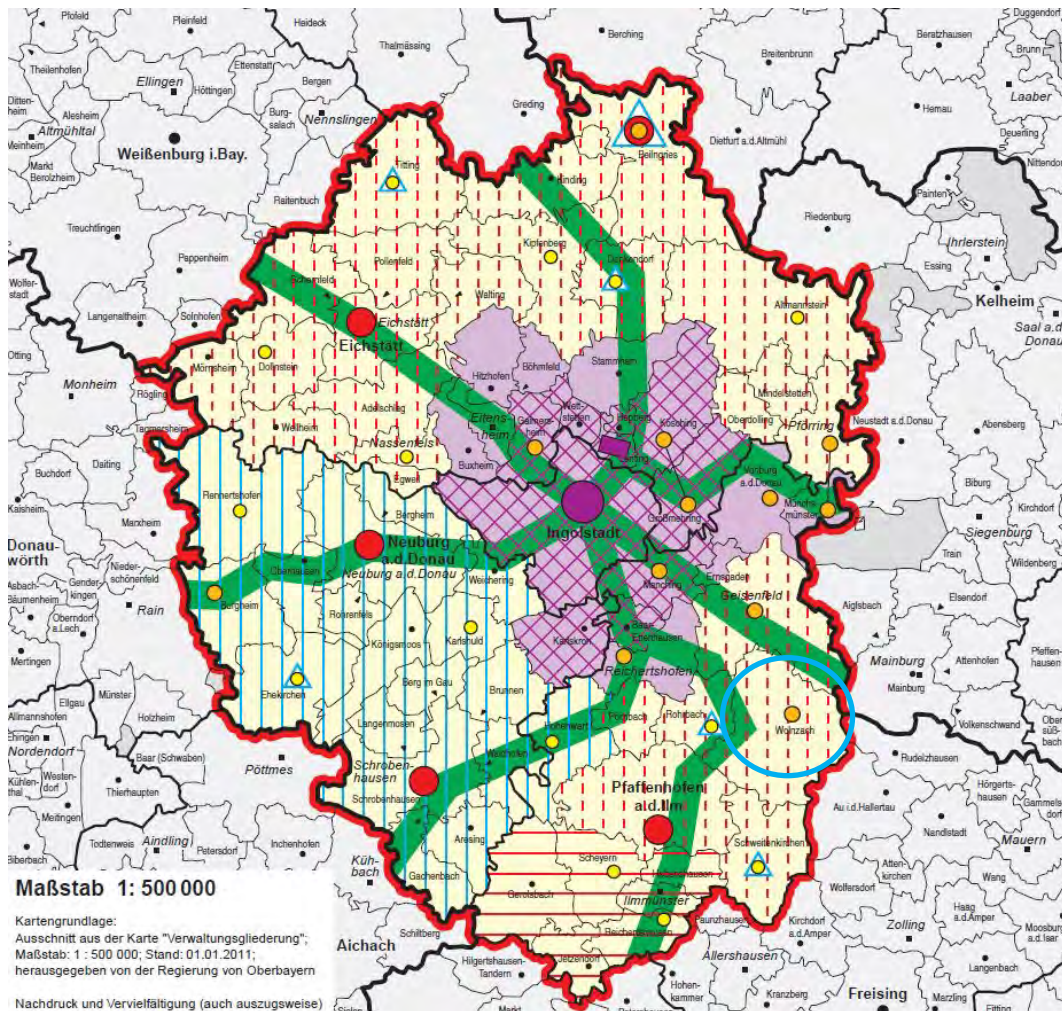


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuftten 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.

Wolnzach ist durch eine eigene Ausfahrt unmittelbar südlich des Hauptortes 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 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 5-10 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)).

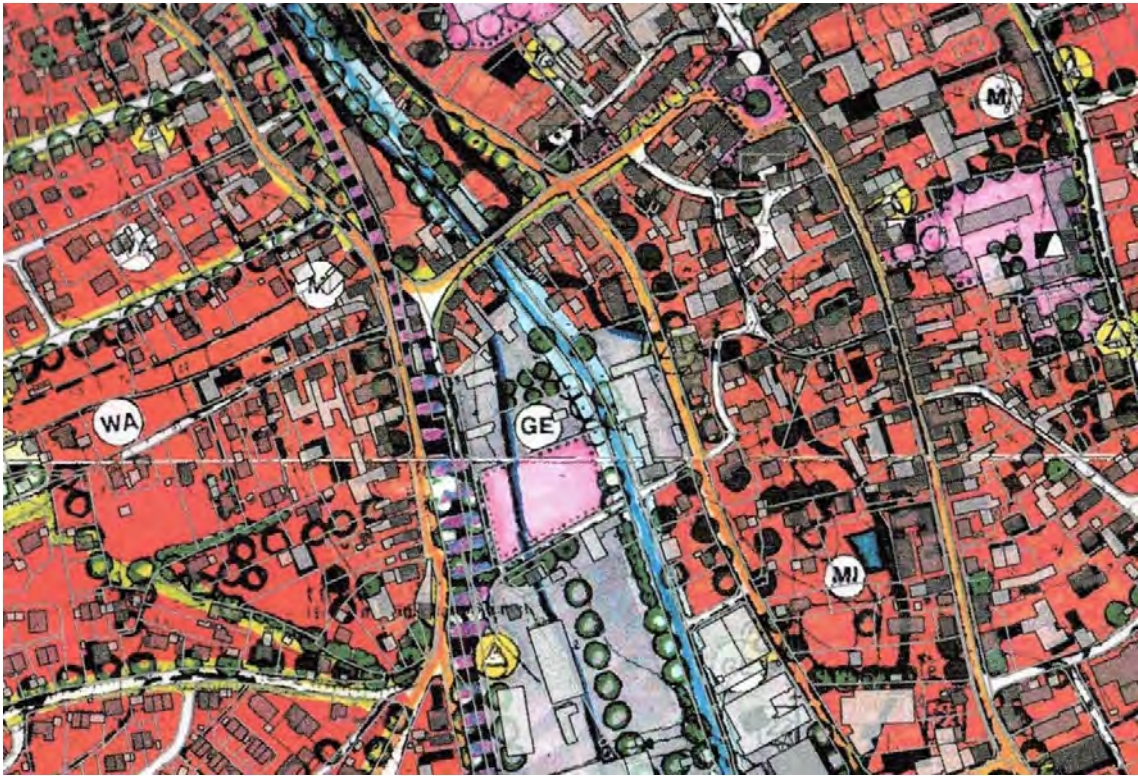
Für das Gemeindegebiet von Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 1 G):

- „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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.



*Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 5. Änderung Fassung vom 19.02.2013*

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Damit entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### **3.4 Alternative Planungsvarianten**

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

### **3.5 Hochwassergefahren**

Das Plangebiet wird von der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$  im östlichen Bereich unwesentlich tangiert. Die Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  ragt in das Plangebiet hinein.



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ100 (Stand 2009)



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQextrem (Stand 2013)

Aufgrund der Lage innerhalb bzw. angrenzend an Hochwassergefahrenflächen ist bei der Planung eine hochwasserangepasste Bauweise einzuhalten. Aus diesem Grund wurde die Höhenlage baulicher Anlage so gewählt, dass keine Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude entsteht.

Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) zu beachten.

### **3.6 Benachbarte Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Auch in direkter Nähe befinden sich keine Bebauungspläne. Der nächstliegende Bebauungsplan Nr. 22 „An der Auenstraße“ - 1. Änderung befindet sich ca. 90 m südöstlich des Plangebiet an der Auenstraße.

## **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 etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

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

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich lediglich auf eine bereits voll erschlossene Fläche im Innenbereich. Dadurch kann eine dringend benötigte Gemeinbedarfsfläche an geeigneter Stelle im Innenbereich ausgewiesen werden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

## **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **5.1 Verkehrskonzept**

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

In ca. 130 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle des Bürgerbusses auf Höhe Kreuzung Wendenstraße und Schloßstraße.

#### **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**

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz des Marktes Wolnzach eingebunden. Erschlossen wird das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad über den Wiesensteig, der südlich des geplanten Kindergartens liegt.

#### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind Stellplätze für Pkw in der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen. Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

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

Anfallendes häusliches Abwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Wolnzach vorrangig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Ein aussagekräftiger Entwässerungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser ist zur Baugenehmigung zu erstellen.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert. Ein Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Kanal Schloßstraße ist gegeben. 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.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, sind nur Gebäude und Einrichtungen, die dieser Zweckbestimmung dienen, zulässig. Dies sind im Allgemeinen kirchliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke und die damit verbundenen Nutzungen. Durch die Planung wird die Errichtung eines Kindergartens ermöglicht. Dadurch kann die Kinderbetreuung entsprechend des Bevölkerungswachstums sichergestellt werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Die Größe der Grundfläche wird so festgesetzt, dass die notwendige Bruttogrundfläche für den 6-gruppigen Kindergarten samt der erforderlichen Nebenanlagen zur Freianlagengestaltung (z. B. Spielgeräte, Spielhäuschen, etc.) sichergestellt ist und trotzdem dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Rohfußfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm unter – oder überschritten wird. Die Festsetzung wurde so gewählt, dass die Mindesthöhe zur hochwasserangepassten Bauweise von 410,3 m ü NHN in jedem Fall gewährleistet ist.

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.



Abstandsflächen müssen eine Tiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

### **6.3 Bauliche Gestaltung**

Innerhalb des Plangebietes sind die zulässigen Dachformen das Satteldach, das Pultdach, sowie das Flachdach. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind alternativ Gründächer ausdrücklich zulässig und gewünscht.

Geländeauffüllungen sind bis maximal 3,0 vom natürlichen Gelände zulässig, um für die Freianlagengestaltung entsprechend einer Nutzung zur Kinderbetreuung erforderlichen Geländeänderungen zu ermöglichen.

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.

Aufgrund der Nutzung als Kindergarten ist eine ausreichend hohe Einfriedung des Plangebiets unabdingbar. Deshalb sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese dürfen nicht mit einem Sockel ausgeführt werden.

Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o.ä. sind aufgrund Ihrer Untergeordnetheit in anderer Dachform, -neigung und -deckung als das Hauptdach zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung werden nicht zugelassen, um dem Baukörper keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Auch aus diesem Grund sind Baukörper ab einer Länge von 30 m in der Fassade zu gliedern (z.B. Treppenaufgänge, Mehrfarbigkeit, Materialwechsel, etc.). Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen.

### **6.4 Stellplätze**

Im Plangebiet soll ein 6-gruppiger Kindergarten entstehen. Es ist von ca. 120 – 150 Kindergartenkindern auszugehen. Eine Gruppe besteht aus ca. 25 Kindern. Gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach ergibt sich ein Stellplatzbedarf bei Tageseinrichtungen für Kinder (Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz je 30 Kinder) von ca. 5 Stellplätzen.

Diese nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen erscheint für die zu erwartende Mitarbeiterzahl als zu gering. Deshalb werden abweichend zur Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach 9 Stellplätze zzgl. 1 Behindertenstellplatz festgesetzt.

Um das Plangebiet möglichst flächensparend und sinnvoll zu nutzen, sind die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter zwischen der mit einem Geh-, Fahr- Leitungsrecht belasteten Fläche (Fl.-Nr. 1043/2, Gemarkung Wolnzach) und dem geplanten Gebäude des Kindergartens anzuordnen.

## **7. SCHALLSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindebereichs mit angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Marktgemeinde Wolnzach eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH für das Plangebiet beauftragt und durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung vom 26.09.2018 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbeimmissionen aus den umliegenden, relevanten Gewerbenutzungen untersucht und bewertet.

Zusammenfassende Bewertung:

*„Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit späterer Nutzung als Kindergarten keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.“*

## **8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **8.1 Grundlagen**

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (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 dazu erforderlichen Maßnahmen.

## 8.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

### Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolnzacher Hügelland - Hopfenlandschaft“.

Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt ca. auf 410 m.ü.NN.

Angaben zur genauen Lage, sowie zur aktuellen Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen, erfolgen unter Punkt 2.

### Geologie und Böden

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 dem Bodenkomplex „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ zuzuordnen.

### Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zum Teil innerhalb von Hochwassergefahrenflächen und innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes verläuft die Wolnzach als Gewässer II. Ordnung von Süd nach Nord. Das Plangebiet wird an seinem östlichen Rand durch einen bestehenden Damm vor Überschwemmungen geschützt.

Gemäß Grundwassergleichen der Digitalen Hydrogeologischen Karte M 1:100.000 befindet sich das Tertiär-Grundwasser im Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 410 m.ü.NN und damit nur knapp unter Geländeoberkante.

Die vorliegende Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro Klaus Deller, München vom 08.09.2018) zeigt auf Basis von vier durchgeführten Bohrungen Grundwasserstände von ca. 1,6 – 1,8 m unter Geländeoberkante auf.

### Vegetation, Nutzung und Biotope

Das Plangebiet selbst besteht aktuell überwiegend aus einer Rasen-/Wiesenfläche, die als Bolzplatz benutzt wird. Zwischen Plangebiet und der östlich verlaufenden Wolnzach ist ein Deich aufgeschüttet, der ebenfalls grasbewachsen ist. Entlang der Schloßstraße befindet sich größerer Baumbestand. Im Norden begleitet ein Gehölzsaum die Grundstücksgrenze. Ansonsten ist das Plangebiet mit Gras bewachsen und frei von weiterem Bewuchs.

Das Plangebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Plangebiet ebenfalls keine schützenswerten Biotope aus.

## **8.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung**

### Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf. Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- 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
- Weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- 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)

### Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund des bestehenden Baumbestandes an der Westgrenze ist in diesem Bereich keine weitere Eingrünung erforderlich. Die Festsetzung von zwei weiteren in diesem Bereich zu pflanzenden Bäumen dient der Begrünung des hier geplanten Eingangsbereiches mit Stellplätzen. Im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung weiterer

Bäume, um zum einen die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zum anderen eine Beschattung der Spielflächen zu ermöglichen.

Der bestehende Damm am östlichen Rand des Plangebietes ist von Gehölzen freizuhalten, um Beeinträchtigungen des Dammes durch Baumwurzeln zu vermeiden.

Der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radweg „Wiesensteig“ wird mit einer begleitenden Baumreihe entlang dem nördlichen Wegrand aufgewertet. Diese Baumreihe verläuft zur Auflockerung nicht linear, sondern ist mit Vor- und Rücksprüngen angeordnet. In der Grünfläche südlich des Wiesensteiges verläuft eine bestehende Grabenverrohrung, weshalb hier keine Bepflanzung möglich ist.

Für die zu verwendenden Baumarten wird festgesetzt, dass grundsätzlich Laubbäume 1. und 2. Ordnung, sowie Obstbäume zulässig sind, um einen naturnahen Charakter des Plangebietes zu erzielen. Soweit besondere Standortbedingungen dies erforderlich machen, sind zusätzlich fremdländische Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit besonderer Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit (sog. „Klimabäume“) zulässig, um dem Klimawandel damit begegnen zu können.

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, der vorgesehenen Nutzung als Freianlage des Kindergartens dient und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

#### **8.4 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Siehe Pkt. 9.1 und 9.2:

Aufgrund der dort genannten Regelungen ist kein Umweltbericht erforderlich.

Ebenso wird auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet.

#### **8.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP**

Siehe Pkt. 9.3:

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden. Darauf aufbauend ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

## **9. NATUR- UND ARTENSCHUTZ**

### **9.1 Umweltverträglichkeit**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Kindergarten am Wiesensteig“ handelt es sich um eine städtebaulich begründete Entwicklung im Innenbereich der Markt Gemeinde Wolnzach, zur Nutzbarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 1043 der Gemarkung Wolnzach für den Gemeinbedarf. Hierbei können die Vorschriften nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren – angewendet werden.

Daher kann gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

### **9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

### **9.3 Artenschutz**

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

Die notwendigen Angaben dazu erfolgen in der entsprechenden Anlage (Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“, Büro Einödshofer, Landschaftsarchitekt vom 18.02.2020).

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Darauf aufbauend ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

## 10. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche 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.

## 11. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	7.929 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	933 m <sup>2</sup>
<u>Grünflächen</u>	<u>5.085 m<sup>2</sup></u>
Fläche innerhalb der Baugrenze	1.911 m <sup>2</sup>