



Markt Wolnzach  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 22

**„An der Auenstraße“**

**1. Änderung im beschleunigten Verfahren**

**gemäß § 13 a Baugesetzbuch**

in Wolnzach

B e g r ü n d u n g

Planungsstand: 8. November 2018

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](mailto:hans-koch@t-online.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsvoraussetzungen
2. Planungsgebiet
3. Planungskonzept
4. Natur- und Artenschutz
5. Planungsstatistische Zahlen

# 1 Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Allgemeines

Am 06.10.2016 wurde vom Marktgemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet „An der Auenstraße“ 1. Änderung, in Wolnzach, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst.

Im Geltungsbereich soll ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich von Wolnzach.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem Höchstmaß von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der Änderungsgeltungsbereich beträgt 12.168 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP- Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfallen auch die Verpflichtungen zu Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## 1.2 Geltungsbereich

Die Planung umfasst die Flurnummern 1053/1, 1053/3, 1048/8 und 1048 der Gemarkung Wolnzach. Das Planungsgebiet wird im Norden durch das Grundstück 1048/6 und des Grundstücks 1048/9, im Westen durch den öffentlichen Fuß- und Radweg Fl. Nr. 1053/2, im Süden durch das Grundstück 1053, im Osten durch die Auenstraße Fl. Nr. 1049 begrenzt. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Wolnzach.

Das Planungsgebiet wird an der Süd- und Westseite durch Gewerbegebiete und an der Nord- und Ostseite durch Mischgebietsflächen begrenzt.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im bisher geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Teilfläche innerhalb des Bauleitplangebietes wird von einem Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet geändert.

Die Erschließung ist gesichert.

Nach Art. 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.

## 1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Region ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen an der Spitze Bayerns. Aus diesen Gründen will die Marktgemeinde

Wolnzach ausreichend Bauflächen bereitstellen. Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist notwendig, um den örtlichen Bedarf vor allem aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage zu versorgen. Der bestehende Gewerbebetrieb ist im Bereich der Naturstoffextraktion mit CO<sub>2</sub> seit über drei Jahrzehnten tätig. Durch die Neuentwicklung und die ständige Optimierung von bestehenden Technologien. Prozessen und Produkten ist nun für diesen Gewerbebetrieb eine bauliche Entwicklung bzw. Änderung notwendig geworden. Hierfür werden für die Errichtung eines Produktionsgebäudes und eines Lagergebäudeanbaus Baugenehmigungen beantragt. Diese Bauvorlagen widersprechen in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Auenstraße“ in Wolnzach Markt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Anpassung der Stellplatzzahl, Änderung der Höhenentwicklung, sowie Änderung der Baugrenzen schaffen. Neben der Anpassung des bisherigen Baufensters auf den Flurstücken Nr. 1053/1 und 1053/3 wird vor allem die Höhenfestsetzung (zulässige Wandhöhe) sowie der erforderliche Stellplatznachweis neu geregelt. Im vorhandenen Bebauungsplan sind je 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz festgesetzt. Der Stellplatznachweis ist nun auf der Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu erstellen. Insgesamt werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Es wird weiterhin ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, die überbaubaren Flächen werden lediglich an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Bestehende private Verkehrsflächen bzw. Gebäudehöhen sind klar begrenzt und somit beschriebene städtebauliche Defizite werden beseitigt.

## **2 Planungsgebiet**

- 2.1 Der Markt Wolnzach liegt ca. 55 km nördlich von München, 28 km südöstlich des Oberzentrums Ingolstadt und 65 km südwestlich von Regensburg. Das Gemeindegebiet liegt inmitten der Verdichtungsräume Nürnberg, München, Augsburg und Regensburg. Südlich von Wolnzach liegt der Flughafen München in 40 km Entfernung. Der Markt Wolnzach liegt im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg. Wolnzach gehört zur Planungsregion 10 (Ingolstadt, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Pfaffenhofen/Ilm). Der Markt Wolnzach hat derzeit 11.295 Einwohner. Die Gemeindefläche beträgt 91,52 km<sup>2</sup>. Das Gemeindegebiet wird von der, in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Wolnzach und der am südlichen Gemeindegebiet angrenzenden Bundesautobahn A93 räumlich gegliedert. Der Gemeindebereich von Wolnzach grenzt im Norden an die Stadt Geisenfeld, im Westen an die Gemeinde Rohrbach und die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, im Süden an die Gemeinde Schweitenkirchen, im Osten an den Markt Au i.d. Hallertau und an die Gemeinde Rudelzhausen, sowie im Nordosten an die Stadt Mainburg. Der Gemeindebereich selbst liegt an der östlichen Regionsgrenze in der Hallertau. Diese Agrarlandschaft ist hinsichtlich ihrer Entwicklung weitgehend von der Sonderkultur „Hopfen“ anhängig und stellt das Charakteristikum des Landschaftsbildes dar. Im Grenzbereich zwischen den Regierungsbezirken Ober- und Niederbayern ist Wolnzach neben Mainburg und Au als Mittelpunkt dieser Agrarlandschaft zu sehen.

## **2.2 Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindebereichs Wolnzach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „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.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2) Als allgemeiner ländlicher Raum werden im LEP 2013 „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“ „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 2013, Grundsatz 2.2.5).

Die Marktgemeinde Wolnzach liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). In der Karte 1 - „Raumstruktur“ des Regionplans Ingolstadt wird der Gemeinde Wolnzach als Unterzentrum die Funktion als Grundzentrum zugeordnet. Als solches übernimmt sie die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Weiter sind im Regionalplan (RP 10 A IV/5) folgende Grundsätze zum Ausbau der Unterzentren beschrieben: „Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.“

Im Regionalplan sind folgende Grundsätze zur Gewerblichen Siedlungstätigkeit festgehalten:

„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.“ „Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“ (RP B III 3)

Zum Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze:

„Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“ (RP B IV 2.4)

Der Gemeindebereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Gebiete „für Tourismus und Erholung“ des Regionalplans.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt - Manching 2 gemäß entsprechender Tektur Karte 1 des Regionalplans (Stand 19.11.2013).

### 2.3 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Kernort Markt Wolnzach in der Nähe der Autobahnauffahrt. Der Umgriff des Bebauungsplans ist geprägt durch die angrenzende bestehenden Mischgebietsfläche (Autohaus mit Werkstatt) entlang der Auenstraße und die südlich angrenzende Gewerbefläche (Fachmarkt). Mit dem Bebauungsplan werden Grundstücke für Gewerbenutzung ermöglicht. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden nicht überschritten.

### 2.4 Gebäudebestand und Nutzung

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

### 2.5 Verkehr

Durch die Bundesautobahn E6 (A9) München - Nürnberg die etwa 4 km westlich von Wolnzach verläuft und der unmittelbar an Wolnzach angrenzenden Bundesautobahn A93 nach Regensburg mit der Ausfahrt Wolnzach ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrssystem gegeben.

Durch die Staatsstraßen 2049 und 2549 ist die Gemeinde an das regional bedeutsame Ring- und Radialstraßennetz angeschlossen und somit mit dem Mittelzentrum Pfaffenhofen und den Unterzentren Geisenfeld und Reichertshofen verbunden.

Durch das Kreisstraßennetz und die Gemeinde Verbindungsstraßen sind die umliegenden Orte gut zu erreichen.

Der Bahnhof Rohrbach ist als Haltestelle für die Bahnlinie München-Ingolstadt mit dem Auto in 6 Minuten erreichbar.

Das Planungsgebiet wird über die bestehende Auenstraße erschlossen.

## 2.6 Immissionen/Emissionen /Altlasten

### Stromfernleitungen:

Es sind keine Stromfernleitungen im Planungsgebiet vorhanden.

### Schallimmissionen:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteils ohne unmittelbare Anbindung an überörtliche Straßenverbindungen. Die Bundesautobahn A93 befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Planungsgebiet. Mit Immissionen ist wie im gesamten Gemeindegebiet von Wolnzach zu rechnen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes im Planungsgebiet sind die Bestimmungen der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ in der Fassung vom 26.8.1998 einzuhalten.

### Altlasten:

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

## 2.7 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

In der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler.

Sollten bei Grabungen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Im Zentralort Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler jedoch nicht in der Nähe des Planungsumgriffs. Das zunächst gelegene und wichtigste Baudenkmal befindet sich in ca. 300 m in der Ortsmitte von Wolnzach.

### **D-1-86-162-1**

Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, ehem. Saalkirche, dann zu dreischiffiger Hallenkirche erweitert, Satteldachbau mit Lisenen Gliederung, eingezogenem, zweijochigem Polygonalchor, nördlichem Kapellenanbau und südlichem Chorflankenturm mit Doppelzwiebelhaube, Mittelschiff und Chor mit stuckierten Stichkappentonnen, Seitenschiffe mit Tonnengewölben, Ostteile der Kirche im Kern karolingisch bzw. romanisch, Chorwölbung Anfang 15. Jh., Langhausverlängerung und Kapellenanbauten um 1450, Langhauswölbung 1680, Stuckierung des Langhausgewölbes 1713, erneute Langhausverlängerung mit Öffnung der Langhauswände zur Dreischiffigkeit sowie Turmaufstockung von Heinrich Hauberrisser, 1912/13; mit Ausstattung.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem o.g. Einzeldenkmal gibt es keine direkte Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung wegen Nähe Bereich Denkmal ist nicht erforderlich.

## 2.8 Natürliche Grundlagen

### Topografische Verhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet weist ein geringes Gefälle von Osten nach Westen von ca. 50 cm aus, wobei entlang der Auenstraße das Gelände relativ eben ist. Entlang der Westgrenze zum bestehenden Rad- und Fußweg und der „Wolnzach“ ist das Planungsgebiet durch eine Stahlbetonstützmauer begrenzt.

## 3 Planungskonzept

### 3.1 Gestaltung

Dachformen, Bauliche Gestaltung

Die bestehende und mögliche Bebauung entspricht in Ihrer Ausprägung der Bebauung der benachbarten Gewerbeflächen. Alle Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachausrichtung und zulässige Dachdeckungen tragen zum einen dem Gebäudebestand Rechnung und stellen zum anderen sicher, dass auch die Erweiterungsgebäude bzw. Ergänzungsgebäude sich hinsichtlich ihrer Form, Farbe und Gestaltung an das vorhandene bauliche Gefüge anpassen. Dachdeckungen die umweltschädlichen Stoffe freisetzen können, werden ausgeschlossen. Begrünte Dächer werden explizit zugelassen, da sie auf Grund der Regenwasserrückhaltung und als Vegetationsflächen einen positiven Beitrag zum Schutz des Landschaftshaushalts leisten. Auffällige Materialien oder Farben an den Gebäudeaußenflächen sind auf Grund der sensiblen Ortslage nicht zugelassen. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sollen als Beitrag zur Förderung regenerativen und dezentraler Energieversorgung ausdrücklich zugelassen werden.

### 3.2 Städtebauliche Ordnung

#### Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus Gewerbeflächen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der vorhandenen Bebauung. Gemäß § 1 Absatz 7 Nr. 3 BauNVO werden die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO, ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Nutzungen werden als nicht zum Gebietscharakter passend sowie wegen der Nachbarschaft zu Mischbauflächen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Die maximale Obergrenze der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,8. Diese Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

Das Maß der Nutzung ist durch die Verhältniszahlen der bebaubaren Flächen zur Grundstücksgröße definiert. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 „An der Auenstraße“ des Marktes Wolnzach, wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) festgesetzt. Die Bau NVO von 1968 war die Rechtsgrundlage für die Definition der Grundflächenzahl von 0,8. Hierbei werden Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (versiegelte Flächen) bei der Grundflächenberechnung nicht berücksichtigt. Auf dieser Grundlage werden zur Berechnung der Grundfläche nur die Grundflächen der bestehenden Gebäude herangezogen. Der GRZ-Gebäudebestand beträgt 0,48. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990/2013 sind „bei der Ermittlung der Grundfläche

[...] die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Somit sind versiegelte Flächen zur Bestimmung der Grundflächen heranzuziehen. Die GRZ-versiegelte Flächen (Bestand) beträgt 0,49, einschließlich der Gebäudegrundflächen ist eine Bestands-GRZ 0,97 vorhanden.

Diese Bestimmungen führen zu einer Überschreitung der max. zulässigen GRZ (0,97 statt 0,80). Zum Ausgleich wird nun festgesetzt, dass Flächen für Stellplätze und ihren zugehörigen Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrassen auszuführen sind. Auf Flächen für offene Stellplätze ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Für je 5 Stellplätze ist ein Spitzahorn zu pflanzen. Begründet werden diese abweichenden Bestimmungen damit, dass bei einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zufahrten und der Pflanzung von Bäumen nun mit einer geringfügigeren Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist. Eine Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten würde eine wesentliche

Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

Die Möglichkeiten die Grundstücksfläche zu erhöhen und somit die zulässige Grundflächenzahl einzuhalten sind nicht gegeben. Das nördlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1048/6 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1059 ist mit einem Einzelhandelsgeschäft genutzt. Beide Grundstücke sind nicht verfügbar. Westlich und östlich ist eine Flächenerweiterung durch den bestehenden Fluss (Bach) „Wolnzach“ und der vorhandenen Auenstraße nicht möglich. Weitere Grundstücke im näheren Umfeld westlich der Auenstraße sind zurzeit nicht käuflich zu erwerben. Auf Grund von betrieblichen Abläufen sind weitere Flächenentsiegelungen nicht umsetzbar.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die etwas höhere Verdichtung (GRZ um 0,17 überschritten) ist nicht erkennbar. Bei gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen geht es in erster Linie um eine ausreichende Belichtung/Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten.

Die Gebäudewandhöhen und der Büro-Verwaltungsbereich werden im Planungsbereich für den Produktionsbereich auf maximal 14,50m und für den südlichen Lagerbereich auf maximal 10,0 m festgesetzt. Wobei die bestehenden Betriebsgebäude größtenteils diese Gebäudehöhen bereits aufweisen. Durch die Höhenfestlegung im Bereich der Lagergebäude und für die nordöstlich anschließenden Verwaltungs- und Bürogebäude (Auenstraße), ist weiterhin eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet.

Durch die Beibehaltung der nördlichen Baugrenzen, der Abstand der Baugrenzen zum nördlich angrenzenden Wohngrundstück Fl. Nr. 1048/6, Auenstraße 14, beträgt ca. 35m, ist eine negative Beeinträchtigung hinsichtlich der Besonnung und Belichtung des Grundstücks nicht gegeben.

Mit der Festsetzung, dass die allgemeinen Abstandsflächenregelungen, gemäß Art. 6 Abs, 5 Satz 1 und 2, sowie Abs. 6 BayBO einzuhalten sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert. Denn gerade die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen auf die Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse ab, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen der Nachbargrundstücke sicher zu stellen.

Der bebaubare Bereich der einzelnen Grundstücke ist durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen nehmen die vorhandenen nach außen wirksamen Gebäudekanten auf. Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet beziehen sich hinsichtlich Höhe, geschlossene Bauweise und Grundflächenzahl auf den Gebäudebestand. Dabei sollten aus städtebaulichen Gründen die bestehenden Höhen beibehalten werden. Daher wurde der nördliche Produktionsbereich mit den neuen nordwestlichen Gebäudeteilen einerseits und den niedrigeren südlichen Lagergebäuden andererseits als Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung voneinander angegrenzt und unterschiedliche zulässige Wandhöhen als Höchstmaß zugelassen. Für den südlichen Planungsbereich wird eine wesentlich geringere Wandhöhe von 10,00 m zugelassen, da diese für die vorhandenen betrieblichen Nutzungen ausreicht und damit eine gute Einfügung in die umgebende Bebauung darstellt.

Auf eine Festsetzung der Anzahl von Geschossen wird verzichtet. Die Obergrenze der Wandhöhen regelt die mögliche Geschossigkeit.

#### Wandhöhen:

Die Wandhöhen werden auf maximal 14,50 m bzw. an einer Stelle auf maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist auf den Fertigfußboden des untersten Geschosses bezogen. Die Höhenlage des Fertigfußbodens des untersten Geschosses ist auf die Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße (Auenstraße) bezogen. Damit sind beide Höhenfestsetzungen eindeutig definiert. Die Höhenlage der Auenstraße ist Grundlage für die Planung der Baukörper.

#### Abstandsflächen:

Eine Verringerung der Abstandsflächen über das bauordnungsrechtlich geregelte Maß ist nicht vorgesehen. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO). Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 7 BayBO finden keine Anwendung.

#### Bauweise / Bauraum / bauliche Gestaltung:

Die Position der Baukörper orientiert sich an der Erschließungsstraße. Diese verläuft parallel zu den



Höhenlinien.

Dachform / Materialien / Farbgebung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Dachform der hohen Gewerbebauten in Erscheinung treten. Eine gewisse Einheitlichkeit der Dachformen und der Baumaterialien ist dadurch gegeben, dass auch im angrenzenden Mischgebiet die Dachform in flacher Ausführung mit Blechdeckung oder Flachdächern vorhanden ist. (Autohaus)

Bodenrelief:

Das Planungsgebiet im Bauraum zeigt eine leichte Querneigung von ca. 1 % und nur eine geringfügige Längsneigung.

Einfriedungen:

Um dem Schutzbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen, dürfen die privaten Betriebsflächen mit Metallzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m abgegrenzt werden. Entlang des bestehenden angrenzenden Fuß- und Radweges, an der westlichen Grundstücksgrenze, ist eine Stahlbetonstützmauer, in einer mittleren Höhe von ca. 50 cm, im Rahmen der Hochwasserfreilegung der Wolnzach errichtet worden.

### 3.3 Grünordnung

Die vorhandenen Betriebsaußenflächen sind größtenteils mit Asphalt befestigt, lediglich eine schmale Restfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und des bestehenden Fuß- und Radweges nahe der „Wolnzach“, ist als private Grünfläche mit Gehölzbestand vorhanden. Diese bestehende private Grünfläche, im Umgriff der privaten Verkehrsfläche, ist mit den vorhandenen Gehölzbeständen zu erhalten. Sträucher und Bäume sind zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Um eine gute Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten, werden Bebauungsplanfestsetzungen für eine Fassadenbegrünung (Vertikalbegrünung), eine Dachbegrünung, eine Eingrünung der Einfriedung, sowie die Bepflanzung mit Bäumen im Bereich der PKW-Stellplätze festgesetzt. Diese Eingrünungsfestlegungen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

### 3.4 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Stadtentwicklung und städtebauliche Planung spielen eine zunehmende Rolle beim Klimaschutz. Das verdeutlicht etwa § 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. Ziel des Städtebaurechts ist es vor allem, den Energieverbrauch und damit Kohlendioxidemissionen zu verhindern. 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.

### 3.5 Verkehrskonzept Öffentlicher

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht vorhanden.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Auenstraße zur Preysingstraße.

Fuß- und Radwege:

Am Planungsgebiet befinden sich fußläufige Wegeverbindungen zur äußeren Erschließung. (Auenstraße und Fuß- und Radweg entlang der Wolnzach)

Ruhender Verkehr:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Markt Wolnzach vom 01.08.1996 einschließlich aller Änderungen.

### 3.6 Entwässerung / Versickerung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern, Terrassen, Stellplätzen und

Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet nicht möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, Das Niederschlagswasser wird wie bei der bestehenden Bebauung über die bestehende Regenwassereinrichtung zum Vorfluter geleitet. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Kläranlage angeschlossen.

### 3.7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen.

Eine ggf. erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen muss unterirdisch erfolgen.

### 3.8 Vorbeugender Brandschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt nur den Grundstücksbereich des bestehenden Gewerbebetriebes.

Im Rahmen der Baugenehmigung für die Errichtung eines Produktionsgebäudes im Planungsbereich wurde ein Brandschutznachweis erstellt. Der Brandschutznachweis wurde von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz geprüft. Des Weiteren wurde ein Feuerwehreinsatzplan erstellt. Die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ wird beachtet.

Eine Feuerwehrezufahrt ist gemäß des Brandschutznachweises vorhanden.

Die notwendige Löschwasserversorgung/Löschwasserleitung von 1.600l/min für die Dauer von min. 2 Stunden wird von der Gemeinde Wolnzach bestätigt.

Der Einsatzplan soll den Einsatzleiter und den Einsatzkräften für den Einsatz zur raschen Orientierung in einem Objekt dienen. Für die Aufstellung der Einsatzpläne ist der örtliche Kommandant verantwortlich, das heißt nicht, dass er die Einsatzpläne in jedem Fall selbst aufstellen muss. Er wird dabei vom Kreisbrandrat, einem Kreisbrandinspektor oder sonstigen geeigneten Feuerwehrdienstleistenden (Ingenieure usw.) unterstützt.

## 4 Natur- und Artenschutz

### Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen handelt, können die Vorschriften nach § 13 a BauGB - beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

### Artenschutz

Der Marktgemeinde Wolnzach liegen keine Informationen über das Vorhandensein besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor. In jedem Fall sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Hingewiesen wird auch auf die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG, wonach Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 1.10. bis 28.2.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind in Hausgärten im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

**5 Planungsstatistische Zahlen**

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	12.168 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	155 m <sup>2</sup>
Bebaute Grundfläche	5.945 m <sup>2</sup>

Wolnzach, 8. November 2018