

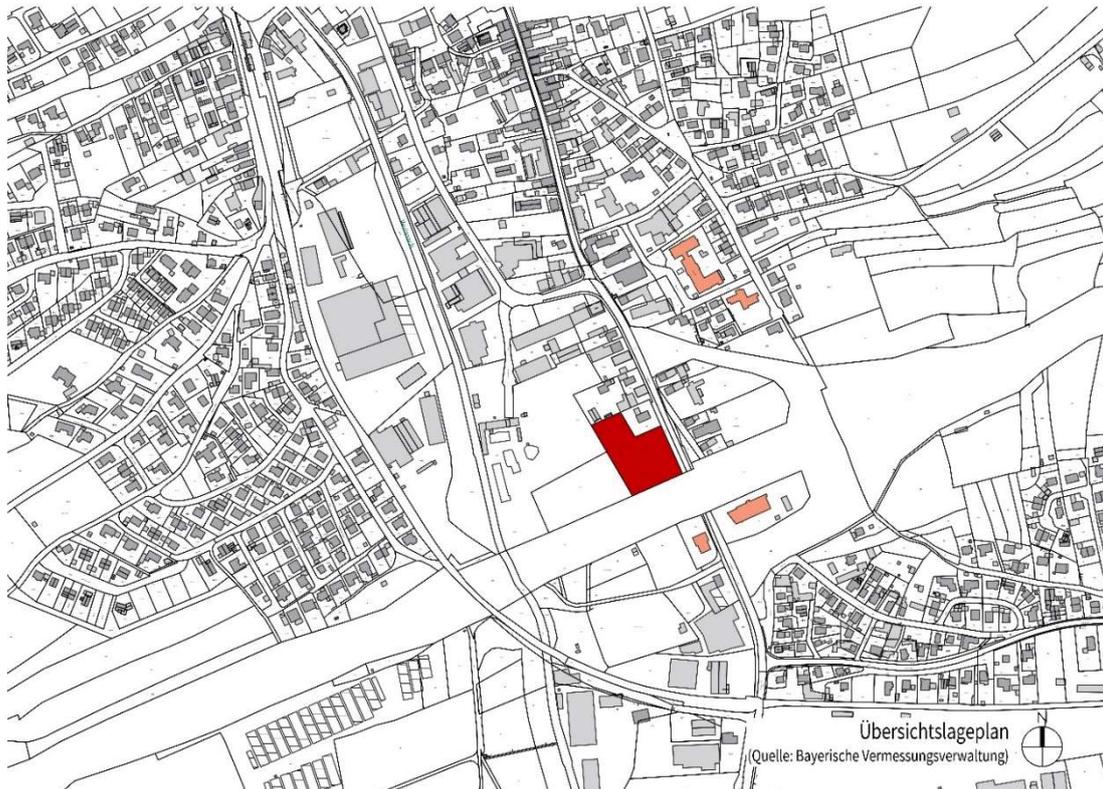


## Markt Wolnzach

### Bebauungsplan Nr. 162

### „An der Gabeswiesen“

### Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 25.06.2024

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom \_\_. \_\_. 2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

#### Anlagen:

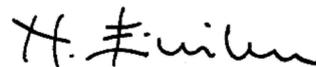
- geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 (INGEOTEC)
- schalltechnische Untersuchung vom \_\_. \_\_. \_\_. (Igi CONSULT GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), vom \_\_. \_\_. 2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung vom 09.06.2024 ((ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 25.06.2024



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 .....	6
2.4	Altlasten .....	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	7
3.2	Regionalplan .....	9
3.3	Flächennutzungsplan .....	11
3.4	Planungsalternativen .....	11
3.5	Hochwassergefahren .....	11
3.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	13
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 .....	16
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	17
6.3	Bauliche Gestaltung .....	18
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie .....	19
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	19
6.6	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone .....	20
6.7	Werbeanlagen/Hinweisschilder .....	20
7.	SCHALLSCHUTZ .....	21
8.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	21
8.1	Grundlagen .....	21
8.2	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	21

8.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung .....	21
8.3.1	vorhandene Gehölzbestände.....	22
8.3.2	Ein- und Durchgrünung des Baugebiets.....	22
8.3.3	Artenauswahl.....	22
8.4	Umweltbericht.....	23
8.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	23
8.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP .....	23
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	24
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	24

---

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

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

Der Markt Wolnzach plant mit der Marktentwicklungsgesellschaft Wolnzach mbH, Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 1504, Gemeinde Wolnzach, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für Gewerbe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO), Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO).

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7435-1032-001 „Nasswiese am Hanslmühlbad in Wolnzach). Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

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

Umweltfachliche Belange werden dennoch umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet von Wolnzach.

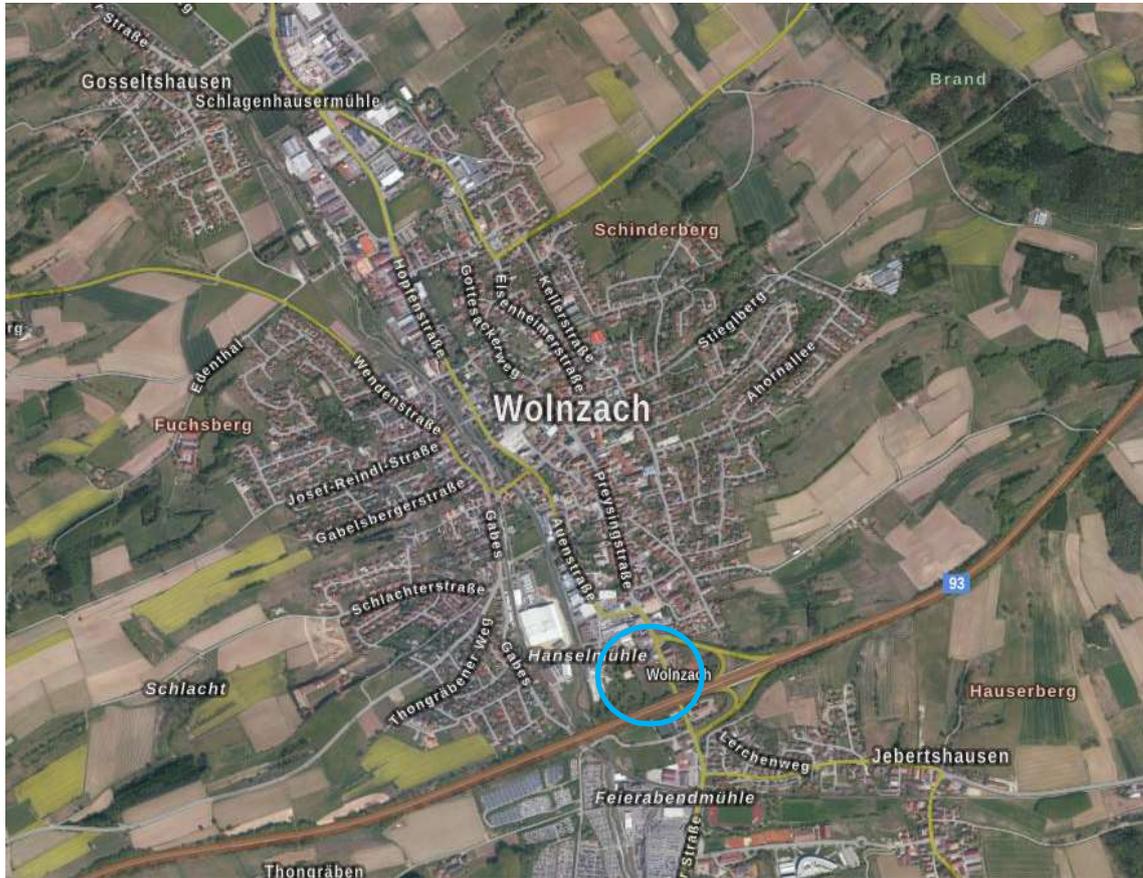


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1504 der Gemarkung Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1504/7 (Teilfläche) und 1504/4 der Gemarkung Wolnzach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 1550/4 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1506 der Gemarkung Wolnzach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 1507 und 1055/2 der Gemarkung Wolnzach

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Grundstück ist unbebaut. Das Gelände liegt überwiegend auf ca. 412 m üNNH und steigt nach Osten hin leicht an. Entlang der westlichen Grenze zu den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1507 und 1055/2 der Gemarkung Wolnzach begleitet ein Gehölzsaum die Grundstücksgrenze. Auf dem westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit Biotop-Nummer 7435-1032-001 Nasswiese am Hanslmühlbad mit einer Gesamtfläche von ca. 4100 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich ist mit Seggen, Binsen und Röhricht bewachsen. Hier verläuft an der Grundstücksgrenze zu den Liegewiesen des Freibads eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne. Der übrige Teil des Grundstücks ist mit Gras bewachsen und frei von weiterem Bewuchs.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A93 die mit ihrer nordexponierten Steilböschung, bewachsen mit Baumhecken, an das Plangebiet anschließt. Im Westen liegt das Freibadgelände mit Laubbäumen entlang der Zäunung. Im Norden und Nordosten grenzt Bestandsbebauung an. Die Preysingstraße verläuft östlich des Plangebiets.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Osten über die Preysingstraße, mit angegliedertem Geh- und Fahrradweg. Nach Norden ist das Plangebiet über die Preysingstraße an das Ortszentrum Markt Wolnzach in kurzer Entfernung sehr gut angebunden. Das Plangebiet ist nach Süden an den Ortsteil Jebershausen und überregional über die A93 Richtung Osten an die Universitätsstadt Regensburg und Richtung Westen über das Autobahndreieck Holledau weiter in südlicher Richtung in die Landeshauptstadt München bzw. in nördlicher Richtung an die Kreisfreie Stadt Ingolstadt angeschlossen.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Als Anlage liegt das Auswertungsprotokoll der Kampfmittelrisikoprüfung vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) 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 Wolzsch liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

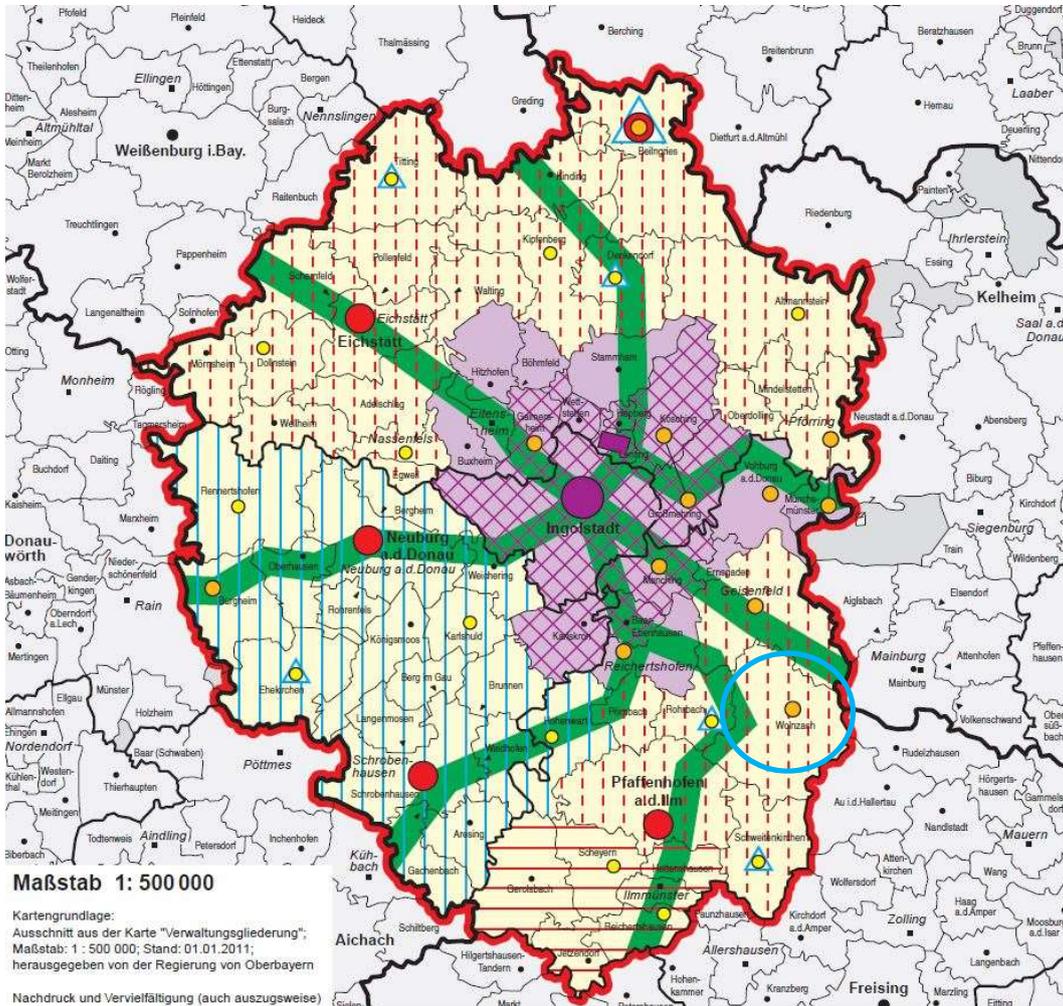


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

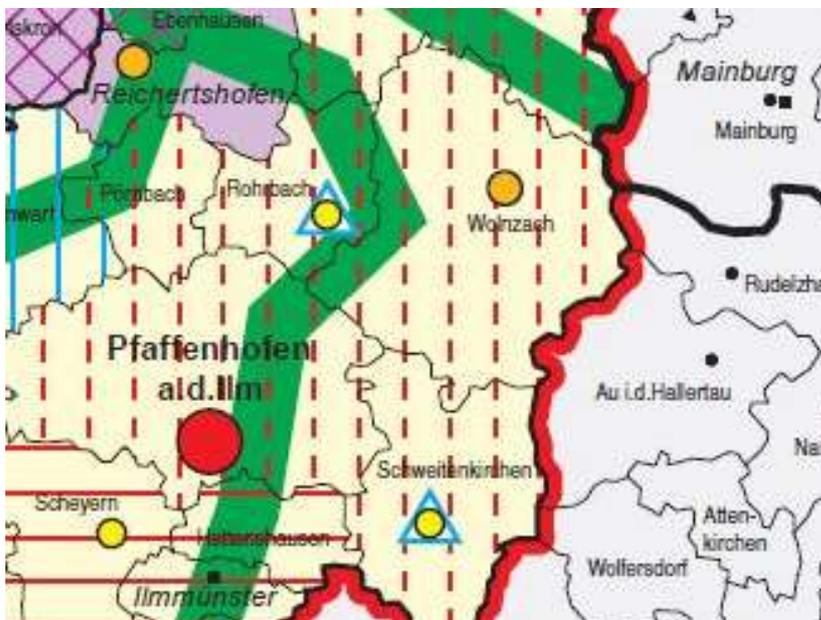


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften 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 Gewerbefläche GE und allgemeine Grünfläche dargestellt.

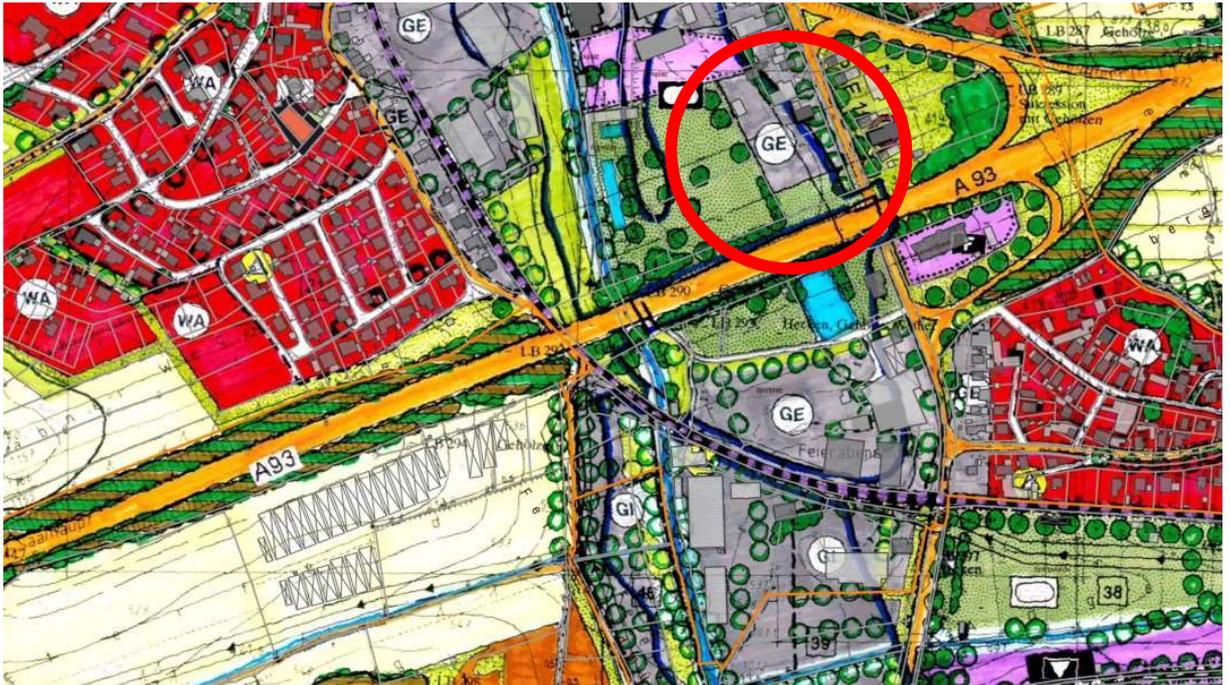


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 5. Änderung Fassung vom 19.02.2013

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Untergeordnete Teilflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Bau NVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell entsprechend angepasst.

### 3.4 Planungsalternativen

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (Gute Anbindung zur Ortsmitte Wolnzach, Unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

### 3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>. und von Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>.

Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Westen verlaufende Wolnzach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  **Hochwassergefahrenflächen bei HQ<sub>100</sub>**
-  **vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet**

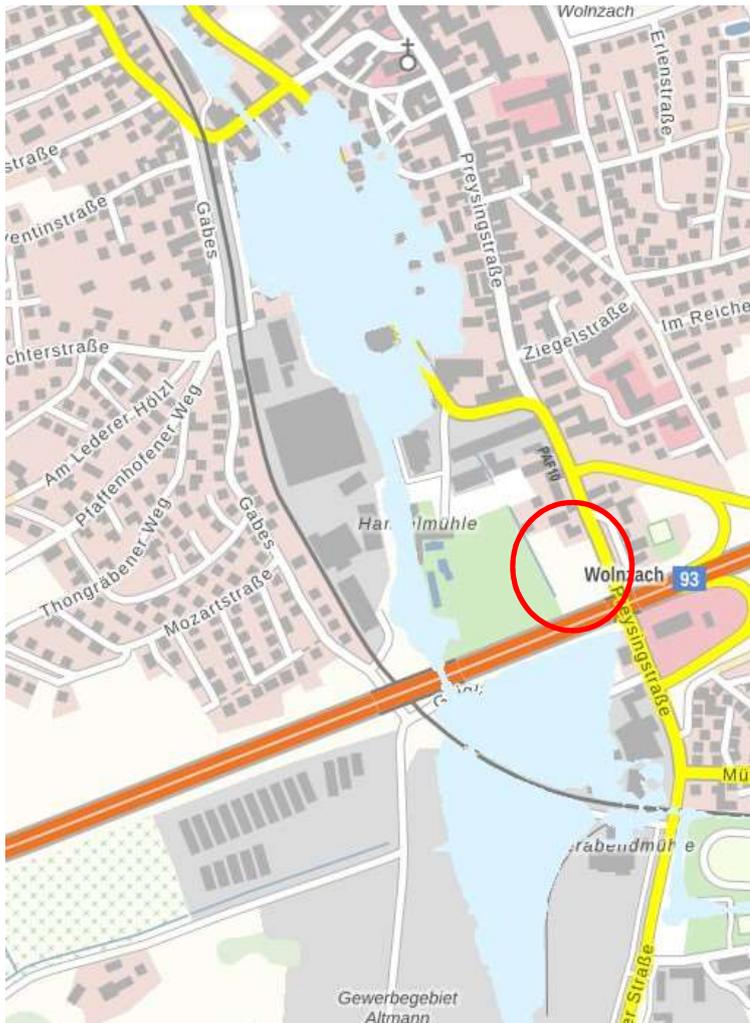


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Somit ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen und zum Schutz von abfließendem Wasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

### 3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Auch in direkter Nähe befinden sich keine Bebauungspläne.

#### **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. Sie sind mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

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

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich lediglich auf eine Fläche im Innenbereich. Dadurch kann eine dringend benötigte Gewerbe- und Wohnfläche sowie eine Sonderfläche für Elektroladeinfrastruktur an geeigneter Stelle im Innenbereich ausgewiesen werden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

##### **Grünordnung**

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

##### **Umweltschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Ein Umweltbericht, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden, wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## 5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### 5.1 Verkehrskonzept

#### 5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 250 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Warmbad auf Höhe Kreuzung Auenstraße und Preysingstraße sowie die Haltestelle des Bürgerbusses Markt Wolnzach.

#### 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 die Preysingstraße, die östlich entlang des Plangebiets verläuft.

#### 5.1.4 Ruhender Verkehr

In den Teilgebieten GE 1, GE 2 und SO sind Stellplätze allgemein zulässig. Im Teilgebiet WA sind Stellplätze für Pkw nur in der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen zulässig. Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

### 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Preysingstraße erschlossen.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage der geotechnische Bericht vom 19.04.2024 vom Büro INGEOTEC, beigelegt. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird abgeraten.

Auszug geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 vom Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl:

#### **„4.4 Versickerung von Dach- und Verkehrsflächenwasser**

***Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der hohen Grundwasserstände in Verbindung mit der weitreichenden Auffüllung und den bindigen Talfüllungen mit nicht ausreichender Durchlässigkeit nicht im erforderlichen Umfang möglich.***

*Der durch den Versickerungsversuch festgestellte kf-Wert liegt bei  $1,3 \cdot 10^{-7}$  m/s und liegt so-mit in einem nicht ausreichend durchlässigen Bereich (min.  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s).“*

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser mit dem zulässige Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung des Markt Wolnzach in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Ausbau bzw. den Anschluss an die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert.

Ein Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Kanal in der Preysingstraße 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.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm. Die Abfallbehälter sind, für alle Teilgebiete, zur Abholung straßennah an der Preysingstraße bereitzustellen. Eine Befahrung der Stichstraßen ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

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

Die Teilgebiete GE 1 und GE 2 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Den Gewerbebetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu realisieren. Sie sind mit einer Wohnfläche bis maximal 35% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277 – 1 zulässig. Aus diesem Grund ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Teilgebiet WA wird als Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht erwünscht.

Das Teilgebiet SO Laden wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO

wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung wird auf selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur festgesetzt um eine Nutzung für Elektrofahrzeugen zur Aufladung ihrer Batterien zu eröffnen. Diese Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle erwünscht und durch die verkehrliche Anbindung besonders geeignet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als auch die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Die Baugrenzen und -linien wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.

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 Möglichkeit zur hochwasserangepassten Bauweise (Strategie Ausweichen) 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.

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 65 m zulässig.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. Abstandsflächen im Teilgebiet WA müssen eine Tiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Der Grenzausbau des eingeschossigen Anbaus ist zulässig und ausdrücklich gewünscht. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

### 6.3 Bauliche Gestaltung

Es sind Flachdächer bis 6° Dachneigung und Satteldächer bis 30° Dachneigung ohne Dachgauben zulässig. Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung. Die Dachdeckung von Satteldächern wird im Teilgebiet WA beschränkt auf Ziegeldeckung in naturrot. Im Übrigen sind zusätzlich Metalldeckungen in naturrot oder hellgrau zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Flachdächer sowie die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten ausschließlich in einer begrünter Dachdeckung zugelassen. Begrünte Dächer verringern den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch den Wasserrückhalt durch die Substratschicht kann der Abflussbeiwert der Dächer signifikant reduziert werden. Bei der Planung und Errichtung von Gründächern wird die Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut empfohlen. Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial die Anforderungen heimischer Arten zu erfüllen, als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenanntes „Trittsteinbiotopen“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle anderen Arten, die von ihnen abhängig sind wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind sowohl Glasfassaden allgemein zulässig als auch dunkle Fassadenmaterialien zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.

Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 25 m vertikal zu gliedern. Ab einer Gebäudelänge von 30 m und einer Fassadenansicht von 10 m ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen.

Um massive Dachaufbauten zu vermeiden sind diese, sowie Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) und nur bei Flachdächern sind in den Teilgebieten GE1 und GE 2 Dachaufbauten zulässig. Diese Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind bis maximal 1,0 vom natürlichen Gelände zulässig um für die Freianlagengestaltung entsprechend der Nutzung erforderliche 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.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Sie sind nur in Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Um keine störende Außenwirkung zu generieren sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Ebenso sind Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff ausgeschlossen.

#### **6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung von 50% der Dachfläche festgesetzt, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Ausgenommen hiervon ist das Teilgebiet WA bei dem je Gebäude eine Mindestbelegung von 20% der Dachfläche festgesetzt wird. Begrünte Dächer sind allgemein von der Mindestbelegung ausgenommen. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

#### **6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische

Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig. Um Sichtbehinderungen des Verkehrs zu vermeiden haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Teilgebiet WA dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Flächen nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1 (Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen) errichtet werden.

Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

#### **6.6 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bundesautobahn A93 an.

Abweichend von § 9 Abs. 1 und 6 FStrG sind die Nutzungen des Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur allgemein zulässig.

Ansonsten gelten die Regelungen des § 9 Abs. 1 und 6 FStrG.

Die im WA und in GE 1 und GE 2 festgesetzten Nutzungen sind allgemein zulässig. Einer Zustimmung bedürfen nur Befreiungen zum Bebauungsplan.

#### **6.7 Werbeanlagen/Hinweisschilder**

Im Teilgebiet GE 1 darf die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden ausreichend Freiraum, um auf Ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Aus gleichem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Fahnen und Masten sind im Teilgebiet GE 1 bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.

Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

## **7. SCHALLSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindebereichs mit angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten sowie dem Schwimm- und Erlebnisbad Wolnzach in unmittelbarer Nähe. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Marktgemeinde Wolnzach eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Igi CONSULT GmbH für das Plangebiet beauftragt. Die Maßnahmen zu schallschutztechnischen Festsetzungen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## **8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **8.1 Grundlagen**

Der Grünordnungsplan 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**

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

### **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
- 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)

### **8.3.1 vorhandene Gehölzbestände**

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen. Eine gut strukturierte Hecke und teilweise alter Baumbestand verlaufen entlang der Grundstücksgrenze innerhalb des Wohn- und Gartengrundstückes in Flur Nr. 1504/4. Im Süden grenzt die nordexponierte Steilböschung der Autobahn mit jungem bis mittelaltem Baumbestand (= Baumhecke) an. Im Westen liegt das Gelände des Freibades mit altem Baumbestand und einer gemischten Baumhecke aus jungen, mittelalten sowie auch alten Laubbäumen entlang der Zäunung., die sich außerhalb des Plangebiets befindet. Die genannten Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan enthalten. Sie werden von der Planung nicht tangiert und bleiben erhalten.

### **8.3.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebiets**

Die am westlichen Rand der Teilgebiete Gewerbe und Sondergebiet verlaufenden privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einer begleitenden Baureihe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen sind diese Flächen als extensive Feuchtwiese zu erhalten und zu pflegen.

Im südlichen Grundstücksbereich erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung weiterer Bäume und Strauchhecken, um zum einen die Ein- und Durchgrünung des Teilgebietes sicherzustellen und zum anderen eine Abgrenzung zum angrenzenden Teilgebiet klar zu definieren. Diese Abgrenzung durch Strauchhecken findet zwischen der mittleren und nördlichen Teilfläche ihre Fortsetzung.

Zur weiteren Ein- und Durchgrünung wurden im Bereich der geplanten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie neben dem Einfahrtsbereich zur Teilfläche Gewerbe weitere Einzelbäume festgesetzt.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen nach der je Bauparzelle des Allgemeinen Wohngebiets und je 750 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt und den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

### **8.3.3 Artenauswahl**

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass auf der privaten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausschließlich heimische und

standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Im Inneren des Plangebietes, wo aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten sind (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc.), wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Für die festgesetzten heimischen Baumarten, sowie die Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

Für die textlich festgesetzten Pflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird die Artenauswahl erweitert, um den Bauherren zusätzliche Gestaltungsspielräume einzuräumen (Festsetzung von Laubbäumen 1., 2. oder 3. Wuchsordnung, einschließlich Obstbäume, max. 50% Ziersträucher).

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 und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

#### **8.4 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

#### **8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht.

#### **8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

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

Mit der Erstellung des Gutachtens wurde das Büro ÖFA -Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) beauftragt. Zur Prüfung der konkreten oder potenziellen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (FFH-Arten) oder artenschutzrechtlich relevanter Arten der Vogelschutzrichtlinie sind fünf

Übersichtsbegehungen zwischen Ende März und Mitte Juni vorgesehen. Aufgrund des Sitzungstermines am 25.06.2024 zur ersten Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte hier eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Statusbericht). Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird zum nächsten Verfahrensschritt abgeschlossen sein und Eingang in das Verfahren finden.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes aus der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung 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. 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.

#### **10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gewerbegebiet	2.881 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.622 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	1.794 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>595 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.892 m <sup>2</sup>