



# Markt Wolnzach

## Bebauungsplan Nr. 72

### „Schlagenhauser Mühle I“

#### 4. Änderung



Übersichtslageplan, o.M. (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.10.2024

*W. Eichenseher*

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



**Begründung**  
zur 4. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“

**1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.04.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Schlagenhauser Mühle I“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll durch die gezielte Anpassung von Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Voraussetzung schaffen, um dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im bestehenden Gewerbegebiet Schlagenhauser Mühle I Rechnung zu tragen. Insbesondere kann die Steigerung der zulässigen Wandhöhen und der Geschossigkeit zur flächensparenden Bauweise und Nachverdichtung beitragen und das Potential von bereits überplanten Bauflächen ausschöpfen. Als Grundlage dient die gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 30.11.2021 erstellte städtebauliche Untersuchung zur Höhenentwicklung für das genannte Gebiet.

So kann dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden (vgl. 3.1 (G)1, Stand 01.01.2020) entsprochen und dem Ziel zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)2, Stand 01.01.2020) Rechnung getragen werden.

Da die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption von städtebaulicher Ordnung und Entwicklung in ihren Grundzügen erhalten bleibt und demnach die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor.

---

<sup>1</sup> LEP 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen Aspekten zu berücksichtigen.“

<sup>2</sup> LEP 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

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. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 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 Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nr. 347, 347/2, 347/7, 347/12, 347/18, 350/2, 350/3, 350/4, 350/5, 350/8, 350/9, 350/11, 351/1, 351/2 und 388/6 und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 344, 344/1, 344/2, 346, 346/1, 346/3, 346/9 und 347/14 der Gemarkung Gosseltshausen.

Die Grundstücke der Fl.-Nrn. 347/1, 350, 350/7, 350/10 und 350/12 der Gemarkung Gosseltshausen sind nicht Bestandteil der 4. Änderung. Die betreffenden Grundstückseigentümer wurden über das geplante Verfahren und die damit verbundenen Änderungen in Kenntnis gesetzt, haben jedoch bekundet, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen nicht in das Verfahren einbezogen werden sollen.

Das Plangebiet wird nach außen durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 346/2, 351/4, 351/5, 353 und 388/4 der Gemarkung Gosseltshausen
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 421, 423, 424 und 426/2 der Gemarkung Gosseltshausen sowie der Fl.-Nr. 957/2 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 347/6, 347/5, 347/3, 347/4, 347/14 und 345/2 der Gemarkung Gosseltshausen
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 346/2, 344/1, 341, 341/2, 342, 342/5 und 342/6 der Gemarkung Gosseltshausen

## **2. PLANUNGSKONZEPT**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gebietscharakter bleibt unverändert und das Plangebiet nach wie vor als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der 4. Änderung wird eine zusätzliche Festsetzung durch Text bei der Art der baulichen Nutzung eingefügt. Die neue Festsetzung B.2.1.4 regelt die Zulässigkeit von Unterbringungsmöglichkeiten für betriebsangehörige Personen. Sofern kein Ferien- oder Erholungsaufenthalt angeboten wird, sind Beherbergungsbetriebe in Gewerbegebieten zulässig. Ob von einem Wohnen bzw. einer sog. wohnähnlichen Nutzung oder dem Betrieb eines Beherbergungsbetriebs auszugehen ist, ist grundsätzlich im Wege einer Einzelfallentscheidung zu beurteilen. Gegen eine Wohnnutzung spricht das Vorhandensein von Mehrbettzimmern ohne Bad bzw. Kochnische mit gemeinschaftlich zu nutzenden Duschräumen und Toiletten usw.. Gewerbliche Betriebe mit einer angegliederten Unterbringungsmöglichkeit, die derjenigen eines im Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetriebs gleicht, sind in Gewerbegebieten grundsätzlich ohnehin allgemein zulässig. Die Argumentation zur Unterbringung von betriebsangehörigen Personen, sofern es sich nicht um Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung handelt, ist zwar in der Regel nicht unproblematisch, im Ergebnis jedoch zulässig.

Über die allgemeine Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2 BauNVO hinaus wird im Bebauungsplan eine Präzisierung auf die gewünschten Unterbringungsmöglichkeiten vorgenommen, um bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglichen Auslegungsunterschieden in künftigen Genehmigungsverfahren vorzubeugen und einheitliche Beurteilungsmerkmale zu beschreiben. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind im Folgenden die konkreten Anforderungen beschrieben.

Für Fortbestand und Erweiterung der Betriebe ist die Unterbringung von nicht ortsansässigen Mitarbeitern mittlerweile eine grundlegende Herausforderung. Um dies den unmittelbar dem Betrieb zugehörigen Mitarbeitern zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine Unterbringung als eigenständigen Betriebszweck zu unterbinden, gilt die Unterbringung explizit nur für betriebsangehörige und soweit die Nutzung keinen wohnähnlichen Charakter aufweist (z.B. Unterkunft für Montagearbeiter). Die Beurteilung von Unterkünften ohne wohnähnlichen Charakter misst sich dabei unter anderem an einem regelmäßigen Wechsel der Nutzer und dem damit verbundenen vorübergehenden Aufenthalt, einer begrenzten Verweildauer von bis zu vier Wochen und nach dem Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen zur Deckung der Grundbedürfnisse des Menschen. Diese Voraussetzungen sind in der Regel gegeben, da die Arbeiter Erholungsurlaub und arbeitsfreie Tage für Heimfahrten nutzen und sich ein Aufenthalt während der Betriebszeiten ausschließt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Aufgrund der unter Punkt 1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit genannten Gründe (Steigerung des Maßes der baulichen Nutzung und maßvolle Nachverdichtung) sind folgende Festsetzungen zur rechtskräftigen Fassung zu ändern:

- Abweichende Bauweise bis max. 60 m (ursprüngliche Festsetzung: 40 m)
- Wandhöhe bis max. 15,0 m (ursprüngliche Festsetzung: 7,0 m)
- Drei Vollgeschosse plus einem Terrassengeschoss ebenfalls als Vollgeschoss zulässig (ursprüngliche Festsetzung: zwei Vollgeschosse)
- Festsetzung zum Seitenverhältnis der Baukörper wird gestrichen (ursprüngliche Festsetzung: die Gebäudelänge (Firstlänge) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen)
- Pultdachneigung 5° - 15° (ursprüngliche Festsetzung: Pultdächer mit einer Neigung von 8° - 15°)

Durch die Anpassungen kann das Maß der baulichen Nutzung in verträglichem Umfang erhöht und dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nachgekommen werden.

## 3. ÜBERNAHMEN

Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 4. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 35.290 m<sup>2</sup>

Wolnzach, den 21.10.2024



Jens Machold, 1. Bürgermeister