

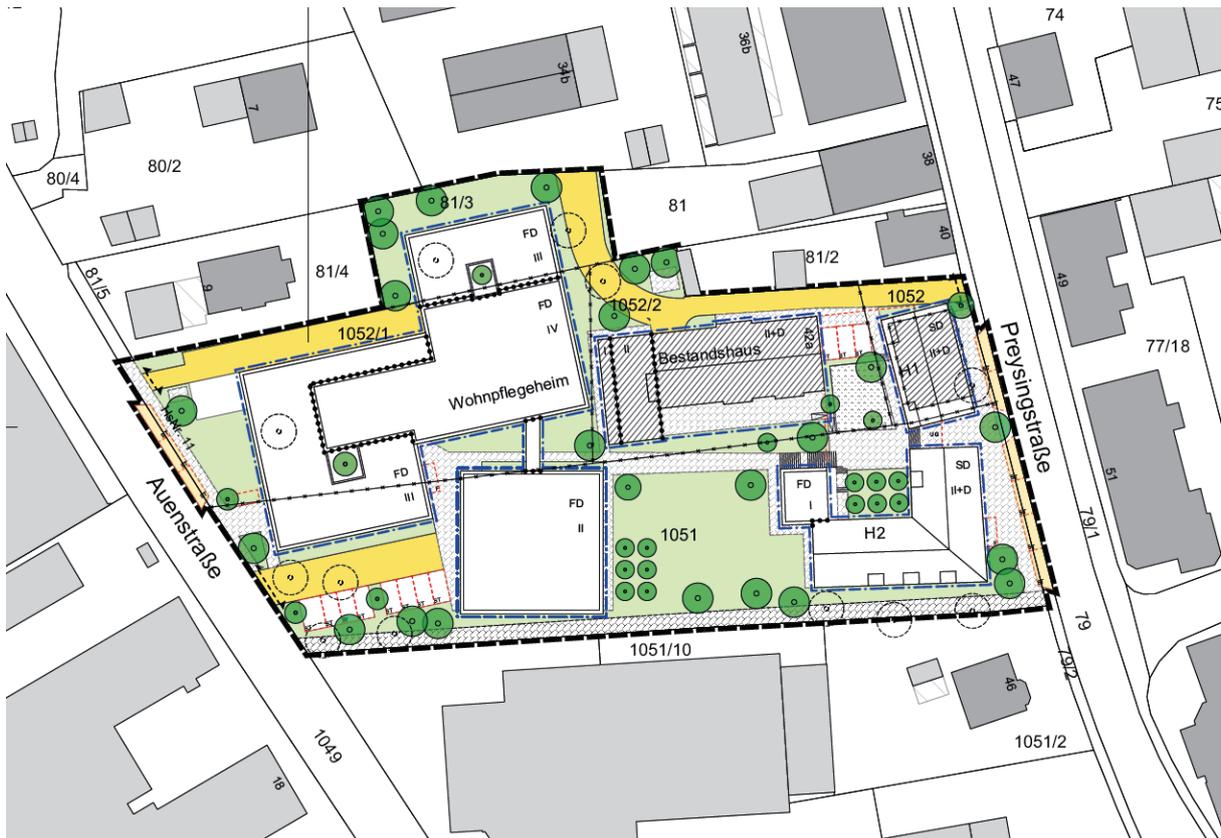


# Markt Wolnzach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132

### „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“

#### Begründung



Stand 07.03.2024

#### Entwurfsverfasser:



Michaela Ausfelder  
eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH  
Kreittmayrstraße 15, 80335 München  
Tel: +49 (0)89 . 18 00 18-1  
buero@eap-architekten.de  
www.eap-architekten.de

Christian Dobler  
Dobler Gartendesign  
Ampertalweg 3, 85395 Attenkirchen  
Tel: 08161 2012771  
info@dobler-gartendesign.de  
www.dobler-gartendesign.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Geltungsbereich .....	4
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	5
<b>2. Planungsgebiet</b> .....	<b>5</b>
2.1 Lage im Gemeindegebiet .....	5
2.2 Baubestand und Nutzung.....	5
2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege.....	6
2.4 Natürliche Grundlagen .....	6
2.4.1 Landschaftsbild.....	6
2.4.2 Topografie .....	6
2.5.3 Geologie und Hydrologie.....	6
2.5.4 Grünbestand.....	7
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	<b>7</b>
3.1 Planungshistorie.....	7
3.2 Planungskonzept .....	7
3.3 Städtebauliche Ordnung .....	8
3.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.4 Bauliche Gestaltung .....	8
3.5 Grünordnung .....	9
<b>4. Erschließung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Verkehr .....	10
4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung .....	10
4.3 Technische Infrastruktur .....	11
<b>5. Immissionsschutz, Altlasten</b> .....	<b>11</b>
5.1 Schallschutz.....	11
5.2 Luftreinhaltung .....	12
5.2 Altlasten .....	13
<b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>13</b>
6.1 Gebäude .....	13
6.2 Freiräume .....	14
<b>7. Umweltschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b> .....	<b>15</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>10. Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante</b> .....	<b>15</b>
<b>11. Planungsstatistische Zahlen</b> .....	<b>15</b>
11.1 GFZ/GRZ.....	15

<b>11.2</b>	<b>Stellplätze</b> .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>12.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.02.2024</b> .....	<b>16</b>
<b>13.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## 1. Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ umfasst folgende Grundstücke:

81/3, 1052/1, 1052/2, 1052 und 1051, jeweils der Gemarkung Wolnzach.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt festgesetzt:

#### Nördliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 81/5, 81/4, 80/2, 80/3, 81 und 81/2, jeweils der Gemarkung Wolnzach

#### Östliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 81, 81/2 und 79/2, jeweils der Gemarkung Wolnzach

#### Südliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 1051/2 und 1051/11 jeweils der Gemarkung Wolnzach

#### Westliche Grenze:

Grundstücke Fl.Nr. 1049 und 81/4 jeweils der Gemarkung Wolnzach.

Zur Schaffung von öffentlichen Stellplätzen wurde im Bereich der Preysingstraße ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 79/2 und im Bereich der Auenstraße ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1049 in den Umgriff mit aufgenommen.

Das Gesamtgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von 7.708 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind (*G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*).

Im Regionalplan der Region 10 wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Als Ziel in den Grundzentren ist die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit formuliert (*RP 10 2.1.2 Z*).

Der Neubau eines Wohnpflegeheims sowie von Wohn- und Geschäftshäusern im Grundzentrum Wolnzach entspricht sowohl dem Grundsatz aus dem LEP 2023-Bayern als auch dem Ziel aus dem Regionalplan der Region 10.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist der Bereich des Planungsgebiets als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung mit 5.303,71 m<sup>2</sup> kleiner ist als die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Eigentümer der Grundstücke ist Expo Immo GmbH & Co KG.

### **1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger, die Expo Immo GmbH & Co KG betreibt seit 2005 in der Ziegelstraße in Wolnzach ein Seniorenwohnheim für betreutes Wohnen mit insgesamt 24 Wohnungen, ein Pflegeheim mit 153 Pflegeplätzen (davon 7 Kurzzeitpflegeplätze und 40 beschützende Plätze), 10 weitere Tagespflegeplätze sowie die dazugehörige Wäscherei, Großküche und Personalwohnungen.

Die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG) vom 27.07.2011 erhebt für alle stationären Einrichtung der Pflege erhöhte Anforderung gegenüber der Heimmindestbauverordnung. Innerhalb einer Übergangsfrist von fünf Jahren mussten alle bayerischen Einrichtungen Stellung beziehen, inwieweit bestehende Häuser den neuen Vorgaben entsprechen. Bei der Prüfung dieser Anforderung zeigte sich, dass im Bereich des Pflegeheims an der Ziegelstraße sehr viele Umbauten erforderlich wären, die allerdings nur im laufenden Betrieb umzusetzen wären. Dies ist den Bewohnern und Mitarbeitern jedoch nicht zuzumuten, weshalb nur ein Pflegeheimersatzbau in Frage kommt.

Deshalb wurde ein geeignetes Grundstück gesucht, auf dem sich zum einen die erforderliche Anzahl an Pflegeplätzen realisieren lässt, und das zum anderen die erforderliche Nähe zum jetzigen Standort aufweist, an dem die beschützende Abteilung, die Wäscherei, die Großküche, die derzeit geeigneten Personalwohnungen und die Verwaltung verbleiben sollen.

Als äußerst günstiger Standort stellte sich bei der Suche die Grundstücke mit den Flurnummern 1051 und 1052/1 der Gemarkung Wolnzach heraus. Die Grundstücke zwischen der Auenstraße und der Preysingstraße weisen eine Entfernung von lediglich 150 m zum Stammgebäude auf, sind verkehrlich sehr gut erschlossen und lassen eine Bebauung mit einem Pflegeheim mit mindestens 107 Plätzen zu. Außerdem sind sie im Besitz der Expo Immo GmbH & Co KG.

Die leer werdenden Räumlichkeiten an der Ziegelstraße können künftig als zusätzliche Personalwohnungen und weiterer Wohnraum genutzt werden.

## **2. Planungsgebiet**

### **2.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südlich vom Marktplatz des Marktes Wolnzach zwischen der Preysingstraße und der Auenstraße. An das Plangebiet grenzen östlich die Mischgebiete an der Preysing- und Ziegelstraße sowie südlich und westlich die Gewerbegebiete an der Auenstraße. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung mit teilweise Geschäftshäusern.

### **2.2 Baubestand und Nutzung**

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Bestandsgebäude. Das 1997 gebaute Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 42a auf der Fl. Nr. 1052/2 ist ein reines Wohnhaus mit 7 Wohnparteien und soll bestehen bleiben. Die Tiefgarage soll unter die beiden Neubauten erweitert werden. Das ca. 1960 gebaute Wohngebäude mit der Hausnummer 42 auf der Fl. Nr. 1052 liegt direkt an der Preysingstraße. Durch langen Leerstand ist das Gebäude in keinem guten Zustand und wird daher abgerissen.

## **2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege**

Das Planungsgebiet ist über die Preysing- und Auenstraße sowohl für den Kfz- und Lieferverkehr als auch für den Radverkehr und für Fußgänger ausreichend erschlossen und sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Süden des Gesamtgrundstückes wird ein barrierefreier Fuß- und Radweg die beiden Straßen (Preysing- und Auenstraße) miteinander verbinden.

## **2.4 Natürliche Grundlagen**

### **2.4.1 Landschaftsbild**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die angrenzende Gewerbebebauung im Süden und Westen sowie die Mischbebauung im Osten und Norden geprägt. Markant ist der Geländeanstieg nach Osten zur Preysingstraße hin.

### **2.4.2 Topografie**

Das Plangebiet besitzt ein Gefälle von Ost nach West mit einer Höhendifferenz von ca. 3 m.

### **2.4.3 Geologie und Hydrologie**

Das Plangebiet liegt im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Gemäß der Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieurgeologie vom 03.06.2011 (Anlage 3 zum B-Plan) ergibt sich folgender Bodenaufbau:

Lehm

Quartäres Schwemmland: Schluff-Ton-Schluff, organisch

Tertiär: Kies, Sand

Im tiefer gelegenen Teil des Grundstückes liegt unter Lehm noch quartäres Schwemmland der Wolnzach vor, im höheren Teil sind Ablagerungen der Nördlichen Vollsotter-Abfolge vorhanden.

Aus den Rammdiagrammen ergeben sich für den nichtbindigen Boden lockere, mitteldichte und dichte Lagerung.

Grundwasser

Das Grundwasser wurde jeweils unter dem organischen Schluff angebohrt und stieg bei zwei Bohrlöchern auf bis 1,15 bzw. 0,9 m u. GOK = 409,17 bzw. 409,58 m ü NN. Am dritten Bohrloch wurde das Grundwasser bei 2,6 m u. GOK = 410,20 m ü NN gemessen. Für den Kies bis 405,6 m ü NN ist mit einer großen Wasserdurchlässigkeit zu rechnen.

Die Abdichtung von Bauwerken erfolgt nach DIN 18195-6, Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser.

Für Baugruben im Torf und im organischen Schluff wird ein Baugrubenverbau empfohlen.

Im Rahmen der Bauwerksgründung ist mit dem Antreffen von Grundwasser bzw. mit einer Beeinflussung des Grundwassers durch die Gründung zu rechnen. Dies erfüllt gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) den wasserrechtlichen Tatbestand einer Grundwasserbenutzung und ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde entsprechend zu beantragen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind Abweichungen von den in den Bohrungen festgestellten Bodenprofilen möglich. Daher sollten bei den Erdarbeiten die angetroffenen

Schichten sorgfältig eingestuft und mit den im Gutachten beschriebenen verglichen werden, um auf Abweichungen reagieren zu können.

#### **2.4.4 Grünbestand**

Auf dem Grundstück stehen vor allem in den Randbereichen Richtung Auenstraße, Preysingstraße und nach Süden einzelne Gehölze, die kaum optisch und wirksam sind. Die Hauptfläche ist geprägt durch Kies und Rasenflächen mit einzelnen Sträuchern.

### **3. Planungskonzeption**

#### **3.1 Planungshistorie**

Wie unter Punkt 1.3 bereits dargestellt, soll auf den Grundstücken zwischen Auen- und Preysingstraße ein neues Wohnpflegeheim sowie Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Der Grundstückseigentümer hat dazu im September 2013 eine Bauvoranfrage gestellt, die negativ beschieden wurde.

Im Jahr 2015 sollte für das beabsichtigte Wohnpflegeheim mit Wohn- und Geschäftshäusern ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, das allerdings auf Grund emissionsschutzrechtlicher Bedenken nicht weiterverfolgt wurde. Eine weitere Bauvoranfrage für ein Geschäftshaus mit Hotelzimmern aus dem Jahr 2017 wurde von der Bauaufsichtsbehörde aus städtebaulichen Gründen ebenfalls negativ beschieden. Gegen diesen Bescheid erhob der Antragsteller beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Klage auf Verpflichtung auf Erteilung des Vorbescheides für die Errichtung eines Senioren- und Kongresszentrums, welche vom Gericht abgelehnt wurde. Das daraufhin angestrebte Berufungsverfahren wurde zugelassen, weil ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestanden und die Einstufung des Vorhabengrundstücks als Außenbereich zweifelhaft erschien. Angesichts dieser Einschätzung wurde zwischen der Marktgemeinde Wolnzach und dem Grundstückseigentümer vereinbart, eine künftige Bebauung im gegenseitigen Einvernehmen und unter Wahrung der städtebaulichen Belange über ein Bauleitplanverfahren zu regeln.

Am 13.01.2022 stellte eap Architekten und Stadtplaner städtebauliche Studien mit vier Konzepten im Marktgemeinderat Wolnzach vor. Auf Basis von Variante 1B sollte ein städtebaulicher Entwurf von eap in Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Grundstückseigentümer erstellt werden. Zum damaligen Zeitpunkt war die Nutzung des Gebäudes an der Auenstraße noch unklar. Denkbar war sowohl ein Lebensmittelmarkt als auch ein Wohnpflegeheim. Bei der Besprechung vom 25.04.2022 wurde festgelegt, dass ein Lebensmittelmarkt im Gebäude nicht realisierbar ist, da die eine Verkaufsfläche von weit über 1.000 m<sup>2</sup> nicht städtebaulich verträglich realisiert werden kann. Daraufhin wurde die Variante des Wohnpflegeheims mit Wohn- und Geschäftshäusern weiterverfolgt.

Nach mehrfacher Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Grundstückseigentümer wurde die Planung am 04.05.2023 im Marktgemeinderat präsentiert und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ beschlossen.

#### **3.2 Planungskonzept**

Auf dem Grundstück zwischen Preysingstraße 42 und der Auenstraße sollen in einem 1. BA an der Preysingstraße zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Tiefgaragenerweiterung

entstehen und im 2.BA an der Auenstraße ein Wohnpflegeheim für Senioren sowie ein offener Mittagstisch.

Die Wohn- und Gewerbebauten des 1.BA nehmen im Erdgeschoss 3 Gewerbeeinheiten Gewerbliche Nutzung gem. 6a Abs. 2 Satz 4 BauNVO und in den Obergeschossen 12 Wohnungen auf. Im Wohn-Pflegeheim des 2.BA können 107 Pflegeplätze, die dazu nötigen Neben-, Rein- und Unreinräume sowie ein offener Mittagstisch mit 130 Plätzen realisiert werden.

Die Innenhöfe zwischen beiden Gebäudekomplexen liegen auf Grund der Topografie auf unterschiedlichen Höhenebenen und bringen, detailliert ausgearbeitet, neben den geforderten Spielplätzen verschiedene Qualitäten von Aufenthaltsplätzen mit sich. Unmittelbar im Innenhof an der Preysingstraße befindet sich neben dem bauordnungsrechtlich geforderten Spielplatz ein Treffpunkt für Mieter und eine Treppenanlage, die zum Verweilen einlädt. Direkt an der Treppenanlage angegliedert liegt auf Höhe der Ebene der Tiefgarage ein Gemeinschaftsraum, der für Geburtstagsfeiern genutzt werden kann und verbindet sich dort mit einer zentralen Grünfläche, an der auch die Terrasse des offenen Mittagstisches des Wohnpflegeheimes liegt. Das Grün umspült die Gebäude und wird durch Baumpflanzungen intensiviert. Kompaktes Begleitgrün ist hier Schutz für ebenerdig liegende Zimmer des Wohnpflegeheimes.

### **3.3 Städtebauliche Ordnung**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Quartier wird ein urbanes Gebiet gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, in dem Wohnen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale/gesundheitliche Zwecke untergebracht werden sollen. Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht zulässig.

Da im Flächennutzungsplan das Gebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen ist, ist das Baugebiet aus diesem entwickelt.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit für bauliche Anlagen festgesetzt. Der bebaubare Bereich der einzelnen Baufenster ist durch Baugrenzen definiert. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der Zielsetzung, das geplante Raumprogramm unter Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebung unterzubringen.

Die festgesetzte GFZ beträgt 1,26 und liegt unterhalb des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die Obergrenze für urbane Gebiete von 3,0.

Die errechnete GRZ ohne der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt 0,42 und liegt unter dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für die Obergrenze für urbanen Gebieten von 0,8. Auch die GRZ inklusive der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen liegt mit 0,72 unter dem Orientierungswert für die Obergrenze von 0,8.

### **3.4 Bauliche Gestaltung**

Die Marktgemeinde lässt derzeit für den Ortskern von Wolnzach vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen, deren Handlungsempfehlungen vom Marktgemeinderat beraten werden. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen wird momentan ein Rahmenplan entwickelt, der sich auch über den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ erstreckt. In Anlehnung

an die Empfehlungen aus diesem Rahmenplan wurden die Festsetzungen für die vorliegende Bauleitplanung entwickelt. Die Leitlinie im allgemeinen Teil dieses Rahmenplans ist der Erhalt eines attraktiven Ortsbildes in Verbindung mit einer ortsverträglichen Innenentwicklung unter Berücksichtigung und Förderung qualitativvoller Freiflächen für Mensch und Natur. Im Rahmenplan „Zonenplan“ sind Kriterien formuliert, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insbesondere sind Vorgaben in Bezug auf die Höhenentwicklung und Volumina der Gebäude, ihre Geschoßigkeit, ihre Grundfläche und Grundflächenzahl sowie ihre Dachgestaltung erarbeitet.

Die Gebäude an der Preysingstraße knüpfen sowohl an den historischen Städtebau der Marktgemeindestraße als auch an die Empfehlungen des Rahmenplans an und werden in diesem Bereich 2-geschossig mit steil geneigtem Satteldach ausgeführt, während die Gebäude an der Auenstraße 2- bzw. 3-geschossig mit Flachdach und Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die geplante Maßnahme verdichtet den Innenbereich und schafft dennoch zentrale Grüne Flächen und Plätze. Somit können beide Bauabschnitte ganz selbstverständlich in die sehr heterogene Umgebung eingefügt werden. Während die Gebäude des 1.BA in Form, Ausprägung, Stilelement und Farbe sich stark an der historischen Marktstraße orientieren, werden die Gebäude des 2.BA in Ihrer Kubatur nah am Gewerbegebiet entwickelt. Gestalterisch sollen die Gebäude jedoch wieder zusammenwachsen und die Baumaßnahme als ein Quartier wahrgenommen werden.

Zur detaillierten Gestaltung der Baukörper wurde auf Grund der Wichtigkeit der Gebäude im Stadtgefüge von eap Architekten und Stadtplaner in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde Wolnzach ein Gestaltungskatalog entwickelt. Sämtliche nach Außen wirkende Gebäudeteile sind entsprechend der dort getroffenen zeichnerischen und textlichen Vorgaben auszubilden. Der Gestaltungskatalog in der Fassung vom 07.03.2024 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **3.5 Grünordnung**

Grundlagen und Entwicklungsziele:

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
- Größtmögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes).

Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes:

Die Umriss- und Gestaltung der erforderlichen befestigten Flächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer Lage festgesetzt. Geringfügige Abweichungen um bis zu 50 cm sind zulässig, wenn sich dabei der Gesamtversiegelungsgrad nicht erhöht.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass die notwendigen befestigten Flächen (Terrassen, Wege etc.) wasserdurchlässig (z.B. mit Pflasterbelag und Sandfuge) zu gestalten sind, soweit die jeweilige Funktion der Fläche dies zulässt.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist, eine sinnvolle Nutzung ermöglicht, die der heimischen Fauna Lebensräume bietet und die kleinklimatisch wirksam ist. Hierzu sind Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der entstehenden Freiflächen getroffen, wobei die Anlage von Rasen-, Wiesen und Pflanzflächen ermöglicht wird.

Um einerseits eine landschafts- und ortstypische Artenauswahl zu gewährleisten, andererseits aber auch dem Klimawandel Rechnung zu tragen, wird neben den heimischen, standortgerechten Laubbäumen auch die Verwendung sogenannter Klimabäume ermöglicht. Eine genaue Standortbestimmung und Artenauswahl hat im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zu erfolgen.

Um hinsichtlich der Freiflächengestaltung eine Kontrollmöglichkeit und Einflussnahme durch die Marktgemeinde Wolnzach und die Genehmigungsbehörde zu ermöglichen ist geregelt, dass mit den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen ist.

#### **4. Erschließung**

##### **4.1 Verkehr**

Der fließende Verkehr im Bereich des Wohnpflegeheims wird wie folgt abgewickelt:

- Im nordwestlichen Grundstücksbereich findet die Anlieferung von Wäsche statt
- Die Müllentsorgung erfolgt ebenfalls über den vorstehend genannten Bereich
- Verstorbene Bewohner werden ebenfalls über diesen Bereich abgeholt
- Die Küchenanlieferung findet im südwestlichen Grundstücksbereich statt, ebenso der Krankentransport

Für Besucher und pflegebedürftige Bewohner sowie für das Pflegepersonal stehen Stellplätze im süd-westlichen Grundstücksbereich und vor dem offenen Mittagstisch sowie zwei barrierefreie Stellplätze im Vorplatzbereich zur Verfügung.

Der fließende Verkehr im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser wird wie folgt abgewickelt:

Die Einfahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich führt in die Tiefgarage und ebenso auf das Nachbargrundstück, das ein Geh- und Fahrrecht besitzt.

##### **4.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung**

Angedacht ist das Schmutz- und Regenwasser den öffentlichen Entwässerungsanlagen zuzuführen. Nach aktuellem Kenntnisstand lässt die geringe Durchlässigkeit des Baugrunds, sowie der hohe Grundwasserstand eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu. Das Niederschlagswasser soll nach aktuellem Stand der Planung auf dem Grundstück gesammelt und dem Regenwasserkanal der Auenstraße zugeführt werden. Dieser leitet in die Wolnzach ein.

Vor Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage sind die Bauvorhaben mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Ein Kontrollschacht ist am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage vorzusehen.

### **4.3 Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Versorgungsleitung (Wasserwerk Wolnzach) sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen über einen qualifizierten Entsorgungsbetrieb.

Die Verlegung der Telekommunikationsleitung muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem beabsichtigten Ortsbild nicht verträglich, da im gesamten Gemeindegebiet die Leitungen unterirdisch geführt werden.

Zur Wärmeversorgung ist ein Anschluss an die Biowärmeverbund Wolnzach GmbH grundsätzlich möglich.

Ökologische Maßnahmen (z.B. passive Nutzung der Sonnenenergie, Niedrigenergiehausstandard, Wärmerückgewinnung) können realisiert werden.

## **5. Immissionsschutz, Altlasten**

### **5.1 Schallschutz**

Im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Wolnzach wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags Nr. 3220948-Revb mit Datum vom 15.02.2024 erstellt (Anlage 2 zum B-Plan).

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Preysingstraße und der Auenstraße hervorgerufen werden. Weiterhin wurde der Gewerbelärm, verursacht durch die im Geltungsbereich der Planung vorgesehenen Nutzungen, betrachtet. Auch der Gewerbelärm der benachbarten gewerblichen Nutzungen an der Auenstraße 15 (Autohaus Wallner), an der Auenstraße 48 und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „An der Auenstraße“ (Hopfenveredelung St. Johann) wurde in der Prognose erfasst.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet (MU) und mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des vorstehend genannten Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der geplanten Nutzungen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) nicht ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Immissionen des Gewerbelärm sind keine Überschreitungen des maßgeblichen Immissionswerts nach TA Lärm für Urbane Gebiete zu erwarten. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. erheblichen baulichen Eingriffen erscheint es aus gutachterlicher Sicht dennoch sinnvoll bzw. wird es empfohlen im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erneut zu prüfen und gegebenenfalls individuelle Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel > 54 dB (MU)), sollten Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Auf die Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Die Einhaltung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-1 wird für alle Bauparzellen empfohlen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 30$  dB einzuhalten. Die zusammengefassten Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind der Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3220948-Revb der IFB Eigenschenk mit Datum vom 05.02.2024 zu entnehmen. Die Anforderungen an die Gebäude sind im Einzelfall bei Sanierungen bzw. Neubauten genauer zu betrachten.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'_{w,ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen wäre teilweise ein Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße erforderlich.

## 5.2 Luftreinhaltung

Im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Wolnzach wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein immissionstechnisches Gutachten mit der Auftrags-Nr. 3221176-Revb mit Datum vom 29.01.2024 erstellt (Anlage 4 zum B-Plan).

Maßgeblich für eine zusammenfassende Bewertung des vorliegenden Sachverhalts ist letztendlich, welches Berechnungs-Szenario seitens der Genehmigungsbehörde als beurteilungsrelevant betrachtet wird. Grundsätzlich ist aber die Geruchsbelastung als die maßgebliche Immissionskenngröße zu werten. Für die Stoffgruppe Gesamt-C ist aus Sicht des Verfassers – unabhängig vom betrachteten Szenario und ohne die Umsetzung von Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe - eine generelle Genehmigungsfähigkeit gegeben.

Im Falle des Szenarios 1, also bei Zugrundlegung der tatsächlich eingesetzten Art und Menge der in der Fahrzeug-Reparaturlackieranlage eingesetzten Lacke, ist das beantragte Vorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich auch ohne die Ausstattung der Gebäude mit einer Zentrallüftungsanlage als genehmigungsfähig zu bewerten. Im Sinne einer vorausschauenden Planung bzw. zur Sicherstellung einer der geplanten Nutzung angemessenen Wohnsituation, wird jedoch auch für dieses Szenario (zumindest für die Beurteilungspunkte 2 und 3) die Ausstattung der Gebäude mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage nahegelegt.

Werden für die Beurteilung des Vorhabens die Szenarien 2 bis 10 herangezogen, so ist die Ausstattung der Gebäude mit einer Zentrallüftungsanlage aus Sicht des Verfassers zwingend erforderlich. Die Ansaugdome sind dabei in den Bereichen, entsprechend der Darstellung im

vorliegenden Gutachten, zu installieren (siehe Abbildung 16). Es wird empfohlen, diese Anforderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans festzusetzen.

Die letztendliche Bewertung der Ergebnisse bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

## **5.2 Altlasten**

Innerhalb des Planumgriffs sind nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch bei den Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderung oder Altlasten zu Tage treten, ist der Vorhabenträger verpflichtet, diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs.5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### **6.1 Gebäude**

Entscheidend ist es, dass eine Überwärmung bebauter Bereiche verhindert wird und vor allem Gebäude zu Wohnzwecken vor zu hoher Sonneneinstrahlung und nachteiligen Wetterereignissen geschützt werden. Die Klimaanpassung, wie beispielsweise ausreichende Belüftung und angenehme Temperaturverhältnisse in den Wohnungen, ist im Wesentlichen durch passive Maßnahmen vorzunehmen. Dies ist durch konkrete bauliche Maßnahmen an den Gebäuden durch Grundrissorientierung, Verschattung, natürliche Lüftung, Möglichkeiten der Nachtlüftung, und nicht durch technische Gebäudeausrüstung zu erreichen. Insbesondere stellt der sommerliche Wärmeschutz große Herausforderungen an die Planung der Gebäude. Dies ist durch folgende Maßnahmen zu erreichen:

- Verfügbarkeit von Schatten im und am Gebäude durch integrierte bauliche Schattenspender wie baulicher Sonnenschutz an den Fenstern der Bewohnerzimmer, Loggien vor den Gemeinschaftsbereichen
- Verzicht auf klassische Klimatisierung mit aktiver Kühlung zugunsten einer natürlichen Lüftung
- Gute Wärmedämmung, Effizienzhaus-Stufe 40
- Achtsamkeit bei Windsicherheit von Fenstern und Dächern, Neubauten mit hagelresistenten Gründächern
- Integration einer PV-Anlage auf dem Gründach.

Neben den Maßnahmen zur Klimaanpassung ist die Wahl der Bauweise sowie der Baumaterialien ein wichtiger Baustein zur Erreichung der Klimaschutzziele. Folgende Kriterien sind deshalb bei der Realisierung des Vorhabens umzusetzen:

- Gebäude- und Grundrissorientierung müssen auf Lärm, Abgase und Hitze reagieren
- möglichst minimale unterirdische Baumaßnahmen

- Einsatz eines hohen Anteils nachwachsender Rohstoffe unter Beachtung des Albedo-Effekts
- Ausbildung massiver Außenbauteile (auch beim Holzbau), oberste Decken ebenfalls massiv (Beton- oder Brettstapeldecke)
- Berücksichtigung der Instandhaltung, des Rückbaus oder der Wiederverwendung bei der Wahl der Baustoffe
- Regenwasser soll zu Bewässerungszwecken genutzt werden.

## 6.2 Freiräume

Die Freibereiche sollen auf Extremereignisse der veränderten Niederschlagsmuster und zunehmender Hitzeperioden vorbereitet werden. Dabei geht es um die schadlose Ableitung (Überflutungsschutz) sowie die Rückhaltung, Versickerung, Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Um dem natürlichen lokalen Wasserhaushalt möglichst nahe zu kommen, ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und der Abfluss versiegelter Flächen weitestgehend zu minimieren. Regenwasser soll vor Ort möglichst lange gehalten werden, z.B. durch Versickerung auf Flächen, die bei (Stark-) Regen nicht anderweitig genutzt werden. Hinsichtlich zunehmender Hitzeperioden sind Systeme zur Speicherung von anfallendem Regenwasser zur Versorgung der Bepflanzung und/ oder zur Steigerung der Verdunstungsleistung anzustreben. Durch die Verdunstungskühlung kann zudem eine deutliche Reduzierung der Umgebungstemperatur erzielt werden.

Neben zusätzlicher Bepflanzung sind auch bauliche Maßnahmen in Form von Verschattungs- bzw. Sonnenschutzeinrichtungen im Freiraum und im unmittelbaren Umfeld von Gebäuden (Terrassen, Balkone, etc.) zu überlegen. Konkret sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Ausbildung einer "Extensivbegrünung" mit einer Höhe des Schichtaufbaus von mindestens 10 cm zur Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser
- Schaffung von gemeinschaftlichen genutzten Freiflächen als schattige Aufenthaltsbereiche, die zugleich vor Lärm, Staub und Hitze schützen
- Pflanzung großkroniger, klimaresilienter Bäume als Schattenspender für die Gebäude.

Die einzelnen Maßnahmen sind im VuE-Plan zeichnerisch dargestellt und werden im Durchführungsvertrag beschrieben und als verbindlich vereinbart.

## 7. Umweltschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme im Ortskern, mit welcher ein unbebautes Grundstück mit einem Neubau bebaut werden sowie ein bestehendes Gebäude abgebrochen und durch einen standortgemäßen Neubau ergänzt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als

20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst unter Einbeziehung der Verkehrsflächen eine Fläche von rund 7.619 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche in einer Größe von 5.504 m<sup>2</sup> liegt insofern deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens i.V.m. dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Relevanzprüfung wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

## **8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten bebaubaren Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Pkt. 7 Umweltschutz) gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes:

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

## **9. Denkmalschutz**

Auf dem Gelände sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Markt Wolnzach befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, jedoch nicht in der Nähe des Planungsumgriffs. Das nächstgelegene und wichtigste Baudenkmal, die Pfarrkirche St. Laurentius befindet ca. 400 m entfernt in der Ortsmitte von Wolnzach. Zwischen dem Planungsgebiet und dem o.g. Einzeldenkmal gibt es keine direkte Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

## **10. Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau eines Pflegeheims als Ersatzbau im Ortskern von Wolnzach geschaffen. Die erforderliche Sanierung und der notwendige Umbau des bestehenden Gebäudes an der Ziegelstraße sind kaum machbar, da diese nur im laufenden Betrieb umgesetzt werden könnten, was den Bewohnern und Mitarbeitern jedoch nicht zuzumuten ist. Eine Alternativplanung an anderer Stelle scheidet aus strukturellen, organisatorischen und wirtschaftlichen Kriterien aus, zudem sind die Grundstücke für den Ersatzneubau im Eigentum des Betreibers.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **11. Planungsstatistische Zahlen**

### **11.1 GFZ/GRZ**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7.708 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	7.619 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	9.579 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl GFZ	$9.579 \text{ m}^2 / 7.619 \text{ m}^2 = 1,26$

Grundflächen I Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)	3.208 m <sup>2</sup>
Grundflächen II	2.296 m <sup>2</sup>
Summe Grundflächen	5.504 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl GRZ I	$3.208 \text{ m}^2 / 7.619 \text{ m}^2 = 0,42$
Grundflächenzahl GRZ II	$5.504 \text{ m}^2 / 7.619 \text{ m}^2 = 0,72$

## 12. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.03.2024

### Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VuE-Plan)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen und Freiflächen ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ebenso sind die textlichen und zeichnerischen Vorgaben im Gestaltungskatalog zwingend auszuführen.

### Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans:

00	Lageplan und Abstandsflächen (1.BA und 2.BA)	M 1:100
01	Untergeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
02	Erdgeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
03	1. Obergeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
04	2. Obergeschoß (2.BA)	M 1:100
05	Dachgeschoß (1.BA und 2.BA)	M 1:100
06	Ansichten (1.BA und 2.BA)	M 1:100
07	Schnitte (1.BA und 2.BA)	M 1:100
08	Freiflächengestaltungsplan	M 1:100
09	Gestaltungskatalog	

### 13. Anlagen

Anlage 1	Artenschutzgutachten	Stand 25.08.2014
Anlage 2	Schalltechnisches Gutachten incl. Anlagen (1 – 6)	Stand 15.02.2024
Anlage 3	Bodengutachten incl. Anlagen (1 - 3)	Stand 03.06.2011
Anlage 4	Immissionstechnisches Gutachten incl. Anlagen (1 - 3)	Stand 15.02.2024

Aufgestellt:

München und Attenkirchen, 07.03.2024

---

Michaela Ausfelder  
Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin  
eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH  
Kreittmayrstraße 15  
80335 München

---

Christian Dobler  
B.Eng. Landschaftsarchitekt BYAK  
Dobler Gartendesign  
Ampertalweg 3  
85395 Attenkirchen