

Markt Wolnzach



# BEBAUUNGSPLAN NR. 81

„Wiesenäcker“

3. Änderung im  
beschleunigten Verfahren  
gemäß 13a BauGB

des Marktes 85283 Wolnzach

**- BEGRÜNDUNG -**

Planverfasser : Dipl.-Ing. Georg Fuchs  
Regierungsbaumeister  
Hausnerstrasse 19  
85283 Wolnzach – Burgstall  
Tel. 08442/8219  
Fax 08442/8429  
[info@fuchs-burgstall.de](mailto:info@fuchs-burgstall.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlage
  - 1.1 *Allgemeines*
  - 1.2 *Änderungsbereich*
  
2. Planungsgebiet
  - 2.1 *Lage und Verkehrserschließung*
  - 2.2 *Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindebereiches*
  
3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
  
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 4.1 *Verfahren*
  - 4.2 *Art der baulichen Nutzung*
  - 4.3 *Umweltverträglichkeit*
  - 4.4 *Belange der Landes- und Regionalplanung*
  - 4.5 *Flächennutzungsplan*
  
5. Anlass und Ziel der Planung
  
6. Planerisches Konzept
  - 6.1 *Art der baulichen Nutzung*
  - 6.2 *Maß der baulichen Nutzung*
  - 6.3 *Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise*
  - 6.4 *Bauliche Gestaltung*
  - 6.5 *Verkehrliche Erschließung*
  - 6.6 *Einfriedung und Geländeänderungen*
  - 6.7 *Grünordnung*
  
7. Ver- und Entsorgung
  - 7.1 *Technische Infrastruktur*
  - 7.2 *Niederschlagswasser*
  - 7.3 *Mischwasserkanalisation*
  - 7.4 *Versorgung Kabelhausanschluss*
  
8. Klimaschutz und Klimaanpassung
  
9. Belange des Denkmalschutzes
  
10. Umsetzung und Auswirkungen der Planung

## **1. Planungsgrundlage**

### *1.1 Allgemeines*

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat in seiner Sitzung vom 06.06.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Wiesenäcker“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Wiesenäcker ist gemäß § 12 BauGB am 21.01.1998 in Kraft getreten.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet -WA- und eine kleine Teilfläche als Sondergebiet -SO- (Depot Deutsches Hopfenmuseum) und als Kinderspielplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.

### *1.2 Änderungsbereich*

Die Änderung betrifft die Grundstücke Fl.-Nr. 308, Fl.-Nr. 308/12 und Fl. Nr. 308/16 der Gemarkung Gosseltshausen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze:

Grundstücke Fl.-Nr. 311, 311/1 und 311/2 (bestehende Wohnbebauung)

Östliche Grenze:

Ortsstrasse - Gozzoltstrasse Fl.-Nr. 321

Südliche Grenze:

Grundstücke Fl.-Nr. 308/13, 308/14 und 308/15 (bestehende Wohnbebauung)

Westliche Grenze:

Grundstücke Fl.-Nr. 308/4, 308/6 und 308/8 (bestehende Wohnbebauung)

jeweils Gemarkung Gosseltshausen

## **2. Planungsgebiet**

### *2.1 Lage und Verkehrserschließung*

Das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach liegt im Osten des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm, im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südosten der Region 10, Ingolstadt. Neben dem Hauptort Wolnzach, gehören rund 49 weitere benannte Ortsteile zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

Wolnzach ist durch eine eigene Ausfahrt unmittelbar südlich des Hauptortes an die Bundesautobahn A 93 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ca. 3 km südlich der Anschlussstelle Wolnzach liegt das Autobahndreieck Holledau und der Anschluss an die A 9. Über die Autobahnverbindungen sind das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min, die Kreisstadt und das Mittelzentrum Pfaffenhofen über das Staatsstraßennetz in rund 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welchen in ca. 5 - 10 min. mit dem PKW oder Bus erreichbar ist.

### *2.2 Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindebereiches*

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 „Wiesenäcker“, im Ortsteil Gosseltshausen, direkt an der Gozzoldstrasse.

Das Planungsgebiet wird bereits bisher als Sondergebiet (Depot Deutsches Hopfenmuseum) und als Kinderspielplatz genutzt. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes, soll das Sondergebiet (Depot Deutsches Hopfenmuseum) geringfügig erweitert werden. Der Kinderspielplatz wird dabei verkleinert.

Insgesamt liegt das Planungsgebiet innerhalb des bereits vollständig bebauten Allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 81 „Wiesenäcker“.

Das Plangebiet fällt zur Erschließungsstraße hin (von Süden nach Norden) leicht ab. Es kann als eben bezeichnet werden.

### **3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung:**

Der Markt Wolnzach ist die Hopfenmetropole im Herzen der Hallertau. Im Zentrum des Marktes Wolnzach an der Eisenheimerstrasse 2 befindet sich das Deutsche Hopfenmuseum Wolnzach.

Das Depot Deutsches Hopfenmuseum ist ca. 2,5 km vom Deutschen Hopfenmuseum entfernt, im Ortsteil Gosseltshausen. Um die Grundaufgaben des Deutschen Hopfenmuseums zu erfüllen, ist die Errichtung eines Schaudepots erforderlich.

Die Grundaufgaben von Museen werden mit den vier Arbeitsfeldern Sammeln – Bewahren - Forschen - Ausstellen umrissen. Die fachgerechte Bewahrung seiner Sammlung für die Nachwelt gehört also zu den maßgeblichen Aufgaben eines Museums. Das Deutsche Hopfenmuseum besitzt eine umfangreiche Sammlung zur Geschichte des Hopfenbaus und versucht ständig, diese Sammlung um relevante Stücke zu erweitern. Wie alle Museen kann es nur einen Teil seiner Sammlungsstücke dauerhaft der Öffentlichkeit präsentieren. Der Rest der Sammlung ist, je nach Beschaffenheit und Größe, in verschiedenen Räumlichkeiten eingelagert. Der Bestand an Geräten und Maschinen ist bisher ausschließlich im Lager "Rennerstadel" untergebracht. Dieses entspricht leider nicht den Anforderungen an ein fachgerechtes Depot. Ein Großteil der Lagerflächen befindet sich im Obergeschoß, Exponate können dort nur über einen einfachen Kettenzug oder per Hand über eine schmale Treppe eingebracht werden. Zudem ist die Tragfähigkeit der Decke sehr begrenzt. Größere Stücke können im Rennerstadel nur in der Halle im Erdgeschoß gelagert werden, deren Kapazität schon seit langem erschöpft ist. Mehrere Exponate, darunter zwei große Hopfenpflückmaschinen, die gezielt für die Sammlung angekauft werden konnten, mussten deshalb bereits im Freien unter dem Vordach abgestellt werden, wo sie praktisch ungeschützt der Witterung ausgesetzt sind. Weitere Probleme wären die Zweitnutzung des Rennerstadel durch eine Fernwärmanlage mit Hackschnitzeln, was zu einer erheblichen Staubbelastung führt, die mangelhafte Dach- und Wandisolierung, was zu starken Temperaturschwankungen im gesamten Gebäude führt und die vorhandenen Lücken im Baukörper, die schon häufiger Schäden durch eingedrungene Tiere zur Folge hatten.

Die Sammlung des Deutschen Hopfenmuseum benötigt also dringend eine Erweiterung seiner Lagerflächen, wobei bei einem Neubau unbedingt darauf zu achten wäre, dass einige grundlegende Standards von Museumsdepots (Grundtemperierung, weitgehende Staubbefreiheit, gute Erreichbarkeit der Flächen) gewährleistet sind. In das neue Depot muss ein sogenannter "Quarantänerraum" integriert sein, in den neue Ausstellungsstücke bei Verdacht auf Schädlingsbefall bis zur Bekämpfungsmaßnahme zwischenzeitlich eingelagert werden können.

Der bisherige Quarantänerraum im Rennerstadel steht in Zukunft nicht mehr zur Verfügung, da er von der örtlichen Feuerwehr als Lagerraum beansprucht wird. Die wissenschaftliche Betreuung der Sammlung und der Depots erfolgt weiterhin durch die Museumsleitung.

Zudem ist geplant, das neue Depot als Schaudepot zu betreiben. Dies bedeutet, dass hier grundsätzlich auch Besucherverkehr möglich sein soll. Es wird hierbei keine regelmäßigen Öffnungszeiten geben, Besuchergruppen sollen nach Voranmeldung von Mitgliedern des Museumsvereins durch das Depot geführt werden. Zudem soll an einigen ausgewählten Tagen im Jahr (z. B. Frühjahrsdult in Wolnzach) die Möglichkeit zur Besichtigung des Schaudepots bestehen. Dieser Betrieb erfolgt grundsätzlich durch den Museumsverein.

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 4.1 Verfahren

Zur dringend notwendigen Schaffung des Depots als Schaudepot, mit Quarantänerraum, hat sich der Markt Wolnzach entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach als Sondergebiet und als Spielplatz dargestellt.

Planungsgebiet:

##### 4.2 Art der Baulichen Nutzung:

4.21  SO Sondergebiet (Depot Deutsches Hopfenmuseum)  
 K Kinderspielplatz

B-Plan Nr. 81	3. Änderung B-Plan Nr. 81
Flächengrößen	
SO 2.116 qm	SO 2.393 qm
 981 qm	 641 qm
Grundflächenzahl	
Festgesetzt SO GRZ 0,35	Festgesetzt SO GRZ 0,50
Zul. BaunutzungsVO (BauNVO)	
SO GRZ 0,80	SO GRZ 0,80
Geschossflächenzahl	
Festgesetzt GFZ SO 0,6	Festgesetzt GFZ SO 0,7
Zul. BaunutzungsVO (BauNVO)	
SO 2,40	SO 2,40

#### *4.2.2 Kinderspielplatz*

Der Kinderspielplatz wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 um 277 qm auf eine Fläche von 641 verkleinert.

Damit hat der Kinderspielplatz noch eine ausreichende Größe um von Kleinkindern aus der näheren Umgebung genutzt zu werden.

In jeweils ca. 400 m Entfernung befinden sich ein Bolzplatz in der Bergstrasse und ein großer Spielplatz in der Wolnzacher Strasse.

#### *4.3 Umweltverträglichkeit*

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

#### *4.4 Belange der Landes- und Regionalplanung*

Wolnzach ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm beträgt 15 km.


Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden (LEP 8.4.2)

„Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind - soweit möglich - in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern RP 10 BVI 2 (G).“

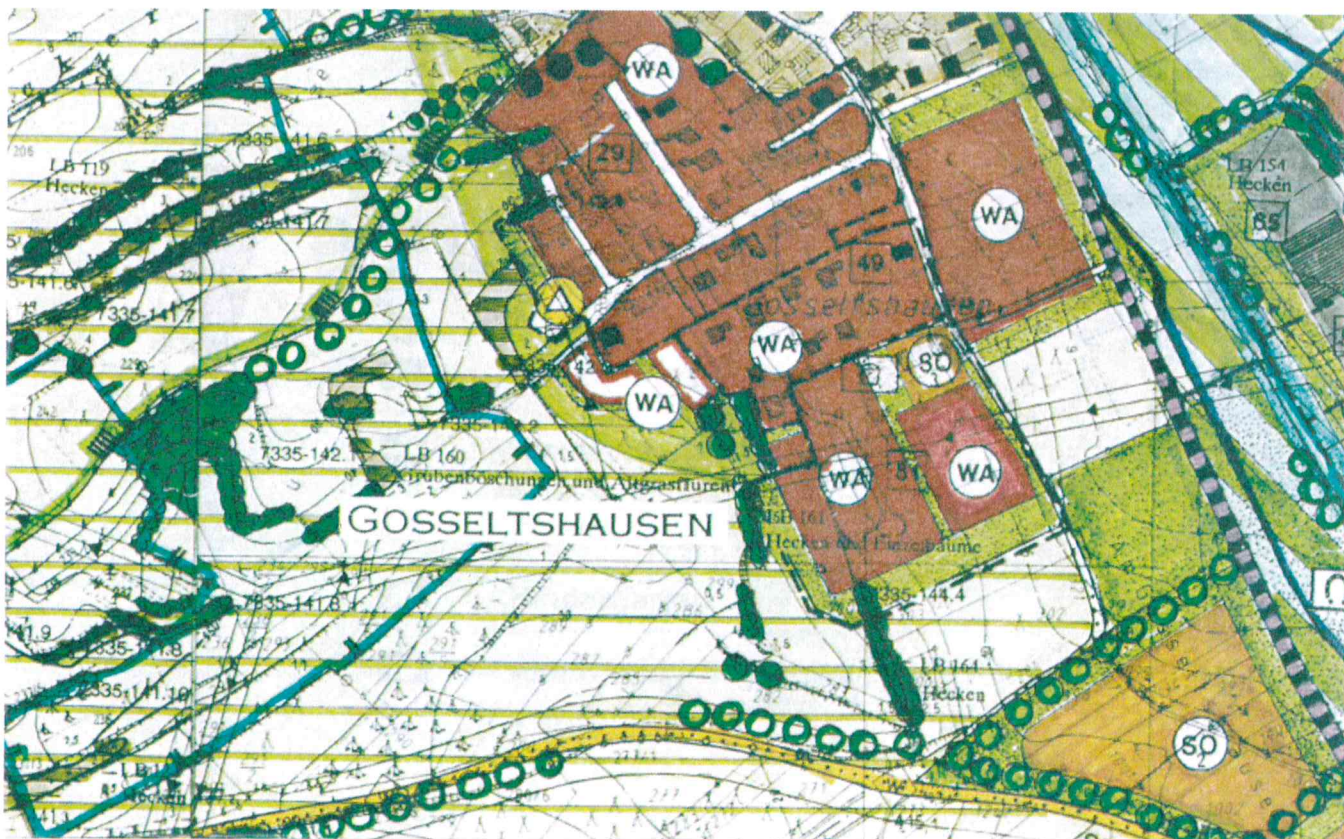
Mit der Erweiterung des Depot Deutsches Hopfenmuseum werden diese Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung unterstützt.

#### 4.5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolzach als SO (Sondergebiet) und als  (Kinderspielplatz) dargestellt.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen somit weitgehend (im Rahmen der Parzellenschärfe) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.





## **5. Anlass und Ziel der Planung**

Der Markt Wolnzach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen zur dringend benötigten Erweiterung der Lagerflächen mit den grundlegend erforderlichen Standards des Deutschen Hopfenmuseums schaffen.

Durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung, soll das Vorhaben ermöglicht werden.

## **6. Planerisches Konzept**

### *6.1 Art der baulichen Nutzung*

Der Planungsbereich soll wie bisher als Sondergebiet (Depot Deutsches Hopfenmuseum) und als Kinderspielplatz genutzt werden.

### *6.2 Maß der baulichen Nutzung*

Die zulässige Grundflächenzahl wird geringfügig auf GFZ = 0,50 vergrößert. Die zulässige Geschößflächenzahl wird geringfügig auf GRZ = 0,70 vergrößert.

Die festgesetzten GRZ und GFZ liegen deutlich unter den zulässigen Werten der BauNVO, so dass auch weiterhin lockere Bebauung gewährleistet ist.

### *6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Zum Wohngebiet hin sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Zum Kinderspielplatz wird eine Grenzbebauung festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### *6.4 Bauliche Gestaltung*

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung dient dazu, der bestehenden Bebauung einen angepassten Baukörper entstehen zu lassen.

Die Bestandsbebauung besteht aus E + I + D mit Satteldach.

Die Depoterweiterung wird als Querbau zum Bestandsgebäude mit Pultdach festgesetzt.

Zulässig ist ein rechteckiger Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge.

E mit Pultdach, Dachneigung 15° bis max. 17°

Zulässige Wandhöhe an der Traufe max. 5,50 m.

Zulässige Wandhöhe am First max. 9,00 m.

Außenwände: Mauerwerk verputzt aus musealen Gründen ohne Fenster.

Wände mechanisch beanspruchbar (ballwurfsicher) an den Außenwänden.

Fassadenbegrünung an geeigneten Flächen zum Kinderspielplatz hin.  
Dachdeckung, Sandwichelemente (ballwurfsicher) ziegelrot.  
Mit dem ziegelrotem Pulldach und hell verputztem Mauerwerk, passt sich der Erweiterungsbau gut an den Bestand an und sich in die Umgebung ein.

#### *6.5 Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet liegt direkt an der Gozzoltstraße und wird wie bisher erschlossen.

#### *6.6 Einfriedung und Geländeänderungen*

Das Plangebiet ist derzeit nicht eingefriedet.  
Auch künftig ist keine Einfriedung vorgesehen.  
Geländeänderungen sind nicht erforderlich.

#### *6.7 Grünordnung*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 „Wiesenäcker“ im Ortsteil Gosseltshausen.  
Für das Gesamtgebiet besteht zur freien Landschaft hin eine Ortsrandeingrünung. Entlang des Wohnweges an der Südseite des Plangebietes ist eine Anpflanzung als Baumreihe (2 Eschen, 1 Walnussbaum) vorhanden.  
Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch Neuanpflanzung verdichtet.

## **7. Ver- und Entsorgung**

#### *7.1 Technische Infrastruktur*

Das geplante Bauvorhaben kann an die bereits vorhandene Infrastruktur - Gozzoltstrasse - angeschlossen werden.

#### *7.2 Niederschlagswasser*

Das Niederschlagswasser aus der Dachfläche des Erweiterungsbauwerks wird über Sickerschächte versickert.

Die Sickerschächte werden mit einer Überlaufleitung an den, auf dem Grundstück verlaufenden offenen Oberflächen - Entwässerungsgraben zur Wolnzach - angeschlossen.

Damit bei einer eingeschränkten Sickerfähigkeit des anstehenden Baugrundes der Abfluss gesichert und auf jeden Fall eine Pufferung des Niederschlagswassers gegeben ist.

### *7.3 Mischwasserkanalisation*

Das Grundstück Fl. Nr. 308 des Plangebietes, ist bereits an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

### *7.4 Versorgung Kabelhausanschlüsse*

Hinweis an die Bauherren : Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen Für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas-und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

## **8. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingeführte Klimaschutzklausel, soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nachfolgend sind die Maßnahmen aufgeführt, die diese Planungsziele berücksichtigen. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel :

- 1) Die gesamte Hoffläche ist als Rasenfläche oder als wassergebundener Belag (keine Versiegelung oder Pflasterung) ausgeführt und bleibt als solche erhalten.
- 2) Anschluss an das Fernwärmenetz (betrieben mit erneuerbarer Energie - Holz).
- 3) Bestehende Bepflanzung entlang des Wohnweges verdichten.
- 4) Fassadenbegrünung am Depot wird angebracht.

## **9. Belange des Denkmalschutzes**

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

## 10. Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des Gebäudes, zur Erweiterung des Depot Deutsches Hopfenmuseum Wolnzach, geschaffen.

Aufgestellt:  
Wolnzach, den 30.06.2020

Wolnzach, 13.08.2020

  
\_\_\_\_\_  
Planverfasser

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Machold