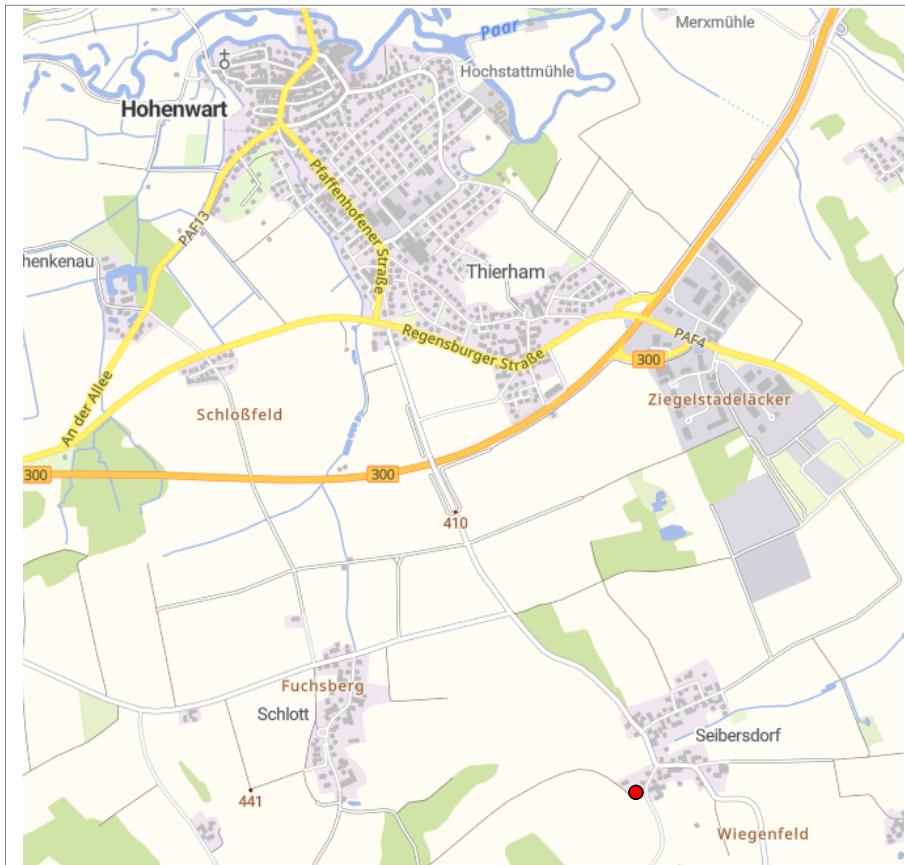


MARKT HOHENWART



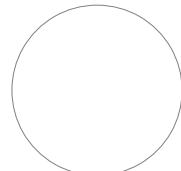
Einbeziehungssatzung Nr. 13
Seibersdorf "Fl.Nr. 1/3, Gemarkung Seibersdorf"
Flur-Nr. 1/3, Gmkg. Seibersdorf



PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 15.05.2025

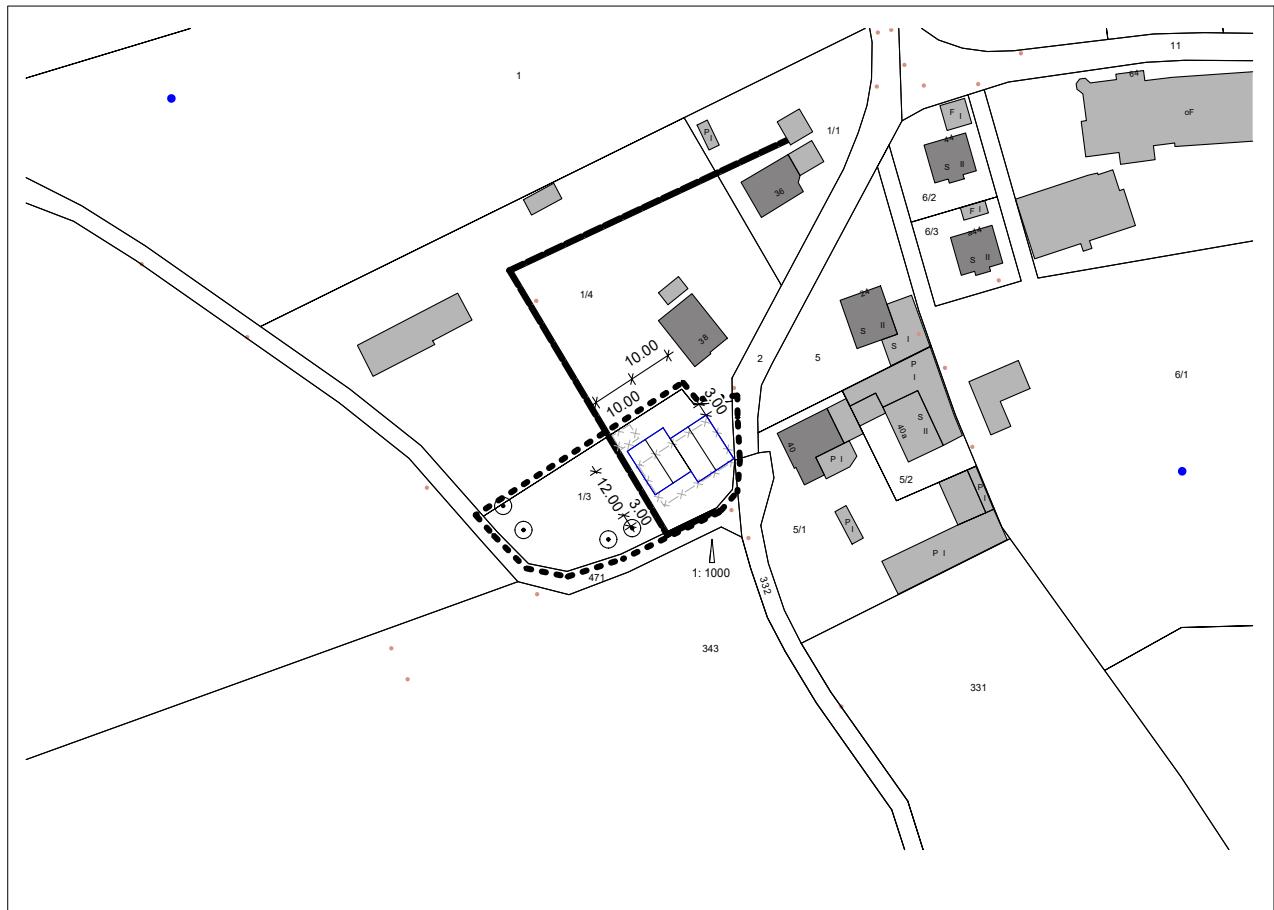
Hohenwart, den



.....
Jürgen Haindl,
1. Bürgermeister

TEIL A PLANZEICHNUNG

Fassung vom 15.05.2025



••••• Grenze Planungsgebiet

— Außenbereichsgrenze

— Baugrenze

—×—×—×—×—×— Rückbau Bestandsgebäude

— Grundstücksgrenze

1/3 Flurnummer

— 3.00 — Maßkette



bestehender Obstbaum



Bestandsgebäude

Einbeziehungssatzung Nr. ____ „____“
Markt Hohenwart

TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Hohenwart, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, des § 10 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgende Einbeziehungssatzung:

Einbeziehungssatzung Nr. ____ „____“

1 INHALT DER SATZUNG

Bestandteil der Einbeziehungssatzung Nr. ____ „____“ ist die Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Planzeichnung hat nur in Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Einbeziehungssatzung bezieht sich auf das Flurstück 1/3 der Gemarkung Seibersdorf.

3 FESTSETZUNGEN

Die Bebauung im festgesetzten Einbeziehungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

3.1 Überbaubare Fläche

Die Baugrenze bzw. die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen fest.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,20
GFZ	0,30
Dachneigung	DN 15-30°
Dachform	Satteldach
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	2
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	2

3.3 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Hohenwart in der gültigen Fassung.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen, wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken.

3.4 Grünordnung

Innerhalb des Baugrundstückes ist je angefangener 400 m² ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Schotter- oder Kiesflächen zählen nicht als gärtnerische Anlage und sind auf 0,5 m breite Traufstreifen begrenzt.

Jeder entnommene Baum ist durch zwei Neupflanzungen zu ersetzen.

Generelle Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölzfällungen außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar
- Untersuchung vorhandener Baumhöhen oder sonstiger Quartiere auf Besiedlung vor Entnahme der Gehölze
- Untersuchung vorhandener Gebäude auf Besiedlung vor dem Rückbau

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität	3x v., STU 12-14 cm bzw. Sol. H. 250-300 cm B. 60-100 cm
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstamm (alte oder regionaltypische Sorten)	

4 HINWEISE

4.1 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Ortsstraße bereit-zustellen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die Ortsstraße. Dort befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabel erstellt. Soweit notwendig, erfolgt die Aufstellung von Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück und im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

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.

4.4 Entwässerung

Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, so ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser schadlos in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden kann. Für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Ist die TREN OG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA- M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) und das Arbeitsblatt DWA- A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, so ist zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hohenwart eingeleitet werden kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird aber grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Klostberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089 2114-0, E-Mail: Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de oder die dafür zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Seit 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BbodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind. Bei landwirtschaftlich genutzt Flächen sind ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrundkundung zu berücksichtigen.

4.7 Immissionsschutz

Immissionen aus der Landwirtschaft sind ortsüblich. Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklungen sind jederzeit auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen und insbesondere während der Erntezeit (z. B. Hopfenbaubetrieb) zu dulden.

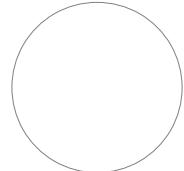
Einbeziehungssatzung Nr. ____ „____“
Markt Hohenwart

5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwart, den

.....
Jürgen Haindl,
1. Bürgermeister



TEIL C BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Im Ortsteil Seibersdorf wird beabsichtigt, auf dem Flurstück 1/3 Gemarkung Seibersdorf ein als Lagerhalle genutztes und nicht privilegiertes Nebengebäude zurückzubauen und auf dem Areal ein Zweifamilienwohnhaus und eine angrenzende nicht privilegierte Lagerhalle zu errichten.

Hierzu wurde beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm eine Bauvoranfrage gestellt. In dem Schreiben vom 27.05.2024 teilt das Landratsamt mit, dass sich das zu bebauende Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, eine Privilegierung nicht vorliegt und das Vorhaben somit öffentlichen Belangen widerspricht. Der negative Bescheid des Landratsamtes wird mit einem Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Befürchtung der Entstehend, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung begründet.

Der Markt Hohenwart unterstützt die Nachverdichtung zur Abrundung des Ortsteils Seibersdorf und stellt zur Umsetzung des Vorhabens eine Einbeziehungssatzung auf. Damit wird das Flurstück zum planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die geplante Bebauung unmittelbar an den bebauten Zusammenhang anschließt und nicht weiter in die offene Landschaft hinausragt. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinien)

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Durch die lagemäßige Bebauung bereits versiegelter Fläche führt die Planung zu keinem nennenswerten Flächenverbrauch.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet im Ortsteil Seibersdorf liegt am südwestlichen Rand des Dorfes. Im Osten grenzt das Grundstück an die Ortsstraße. Im Süden und Westen führt ein landwirtschaftlicher Weg entlang des Grundstückes. Im Norden grenzt es an ein Grundstück, auf dem bereits ein Wohngebäude steht.

Es umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1/3 der Gemarkung Seibersdorf und hat eine Größe von 1364 m².

Das Grundstück wird im Osten momentan durch eine bestehende Lagerhalle privat genutzt. Der westliche Teil ist frei von Bebauung. Es sind einige Obstbäume auf einer Wiese vorhanden.

Das Grundstück ist durch die Zufahrtsstraße zur Durchgangsstraße des Dorfes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Hohenwart als Kleinzentrum, dies entspricht einem Grundzentrum, dargestellt. Hohenwart liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Ingolstadt – Schrobenhausen – Aichach. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt.

Der Markt gehört zum „ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (Auszüge):

- A I 1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilläumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; (...).
- A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.
- B III 1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart aus dem Jahr 2020 als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Die geplante Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung ist mit einer gemischten Baufläche vereinbar.

5 Ziele und Zwecke der Planungen

Die Marktgemeinde Hohenwart möchte mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Baurecht zur Errichtung von einem Zweifamilienhaus und einer angrenzenden nichtprivilegierten Lagerhalle schaffen. Für nicht privilegierte Nutzung besteht bislang kein Baurecht. Die Planung dient dazu, der ortsansässigen Bevölkerung eine Nutzung einer momentan nicht nutzbaren Fläche, da keine Privilegierung vorliegt, auch zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Auch wenn die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde vorrangig am Siedlungsschwerpunkt Hohenwart – Klosterberg – Tierham stattfindet, soll durch die Einbe-

ziehung einzelner Flächen in dem Siedlungszusammenhang der Erhalt der – die Kulturlandschaft mitprägenden – Ortsteile gesichert werden. Zudem kann damit der Verbleib der jungen Generation im Dorf gefördert und einer Überalterung entgegen gewirkt werden.

Die Planung wird verträglich in das Ortsbild eingebunden und mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die Belange von Umwelt- und Naturschutz werden ebenfalls berücksichtigt.

6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes.

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,20 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, hier also bis maximal 0,40 bzw. 40% der Grundstücksfläche, überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Angepasst an die umgebende Bebauung sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit wird zugleich eine kompakte Gebäudeform als wesentliche Voraussetzung für Gebäude mit geringem Energieverbrauch (günstiges AVV-Verhältnis) ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen erfassen gem. der o.g. Planungsziele den Bauraum für ein Wohngebäude und einer im Osten angrenzenden Lagerhalle. Bei der Lage der Bauräume wurde darauf geachtet, die Inanspruchnahme noch nicht befestigter Flächen möglichst gering zu halten und den Erhalt wertvoller Bäume zu sichern.

Zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise werden ferner als Dachform gleichgeneigte Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First vorgegeben.

Einfriedungen des Baugrundstückes sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände, als transparente sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

6.1 Grünordnung

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sicherfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decken.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden kartiert und, sofern erhaltenswert, als solche festgesetzt. Das gilt insbesondere für die alten Obstbäume auf dem Grundstück. Sie sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Zur Durchgrünung der Fläche ist je 500 qm angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Die Strukturvielfalt im Plangebiet wird damit nachhaltig gestärkt.

Um eine abriegelnde Wirkung zu den angrenzenden Feldern zu vermeiden, sind Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten nicht zulässig.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen.

7.1 Umweltschutz

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

7.1.1 Schutzwert Klima und Luft

Die Fläche ist teilweise mit einem Nebengebäuden bebaut. Im westlichen Teil sind einige Obstbäume auf einer Wiese vorhanden.

Grünflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgt zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen oder Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dennoch führt die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche zu einer Beeinträchtigung des Schutzwertes Klima und Luft. Aufgrund des geringen Planungsumgriffs und durch die Beschränkung der Grundflächenzahl ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung, Frischluftschneisen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzwert sind als gering zu bewerten.

7.1.2 Schutzwert Boden

Die Übersichtskarte des UmweltAtlas Bayern (M 1:25.000) gibt für den Umgriff der Einbeziehungssatzung „fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)“ an. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes und einer Lagerhalle auf bereits größtenteils versiegeltem Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht gestört. Eine weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird durch das klar definierte Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten. Auch können die Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Durchgrünung gesichert werden.

Die Auswirkung auf das Schutzwert sind als gering zu bewerten.

7.1.3 Schutzwert Fläche

Durch das Vorhaben wird Baurecht für Wohnbebauung in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand von Seibersdorf geschaffen.

Im Flächennutzungsplan ist in der Fassung 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bereich als gemischt Baufläche eingetragen. Diese Darstellung schafft die Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die angrenzende Bebauung gegeben. Auch ist die Erschließung über die vorhandene ausgebauten Straße sichergestellt. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Hinzukommt, dass die Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht keine regional hohe Eignung für die landwirtschaftliche Produktion aufweist. Laut UmweltAtlas Bayern liegt eine mittlere Ertragsfähigkeit (Grünland, Acker) des Bodens vor.

Die Auswirkungen auf das Schutzwert sind als gering zu bewerten.

7.1.4 Schutzwert Wasser

Laut den Angaben des BayernAtlas liegt das Bauvorhaben und der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen bzw. festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltungsgebiete gemäß des Regionalplans der Region Ingolstadt werden von der Planung berührt. Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich der Satzung nicht vor. Durch die Bodenbeschaffenheit und der nur geringen größeren Versiegelung von Flächen ist kaum mit einer Verringerung der Grundwassererneuerung zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzwert sind als gering zu bewerten.

7.1.5 Schutzwert Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Planungsgebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust überwiegend versiegelter Fläche zur Folge. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutz-

rechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein-
treten werden (Erläuterungen siehe Punkt 7.3 dieser Begründung). Weiter wird im
Gegensatz zur derzeitigen Nutzung der Strukturreichtum in der Landschaft auf-
grund der vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.6 *Schutzgut Landschaft*

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsmittelpunktes von Seibers-
dorf, im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang.
Durch die beabsichtigte Durchgrünung werden die Auswirkungen auf das Land-
schaftsbild minimiert. Hinzukommt, dass die Baugrenze so gewählt wurde, dass
das geplante Wohngebäude mit angrenzender Halle max. 40 cm weiter in die freie
Landschaft vordringt als die abzubrechende Bestandshalle.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.7 *Wechselwirkungen der Schutzgüter*

Nach dem derzeitigen Planstand ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen
den Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit be-
fürchten lassen.

7.2 *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Nach § 1 BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen
oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Die Beurteilung der Eingriffs-
regelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayeri-
schen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten
Vorgehensweise alle Punkte mit „Ja“ beantwortet werden können, ist ein zusätzli-
cher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

0. Planungsvoraussetzungen	
	<p>Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan</p> <p>Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)</p>
1. Vorhabentyp	
1.1	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Es handelt sich beim Vorhaben um ein Baumischgebiet.</p>
1.2	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	<p>Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;</p> <p>Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach Listen 1b und 1c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III & IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder • Waldflächen <p>werden nicht betroffen.</p>
2.2	<p>Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p> <p>Art der Maßnahme: Durchgrünung</p>

3. Schutzgut Boden	
	<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.</p> <p>Art der Maßnahme: Begrenzung GRZ, Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz</p>
4. Schutzgut Wasser	
4.1	<p>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>
4.2	<p>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>
4.3	<p>Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>Art der Maßnahme: Begrenzung GRZ, Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz</p>
5. Schutzgut Luft/Klima	
	<p>Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>
6. Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	<p>Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>
6.2	<p>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Plangebiet beeinträchtigt weder expo-</p>

	nierte, weithin sichtbare Höherücken/Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kupp mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ergänzung bestehender Baumpflanzungen

7.3 Artenschutz

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie die Artenschutzkartierung Bayern im Untersuchungsgebiet der TK 25 „Hohenwart“ (7434) ausgewertet.

ASK-Punktnachweise sind im Planungsgebiet bzw. im Umfeld nicht vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Zum Schutz etwaiger Brutvögel dürfen Baumfällungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit erfolgen, d.h. von 1.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres. Im Vorgriff muss jedoch ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaften besetzten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BNatSchG).

Baumhöhlen, Ast- und Rindenspalten, die als Fledermausquartier dienen könnten, sind derzeit nicht vorhanden. Weitreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

8 Weitere Belange

8.1 Hochwasserschutz

Das Gelände grenzt nicht an ein Überschwemmungsgebiet an.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigen Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. 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.

8.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung von Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dazu können verschiedene regenerative Energieträger eingesetzt werden.

Maßnahmen zu Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen gegen die Hitzebelastung
- Sicherung unversiegelter Freiflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung zur Ausnutzung von Solarenergie
- Erhalt der bestehenden Gehölze zur Bindung von CO₂
- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

8.4 Bodenschutz

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

8.5 Immissionsschutz

Die nächstgelegene Tierhaltung ist auf der Flurnummer 6/1 in ca. 100 Meter Entfernung. Dort werden Hirsche in einem Gehege gehalten. Die nächstgelegene Tierhaltung mit Kühle ist mit mehr als 400 Meter Entfernung bei der Hausnummer Seibersdorf 14. Die nächstgelegene Pferdehaltung ist mehr als 250 Meter Entfernung bei der Hausnummer 8.

Eine überschlägige Beurteilung der Fachstelle Immissionsschutz vom Landratsamt Pfaffenhofen anhand der Arbeitspapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ergab, ...

Da auf dem Plangebiet selbst und auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken keine Tierhaltung und kein Hopfenanbau betrieben wird, ist mit keinen immissionsschutzfachlichen Konflikten zwischen Landwirtschaft und geplanter Wohnbebauung zu rechnen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung „...“ des Marktes Hohenwart.

8.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Nachverdichtung kann an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden. Die bestehenden Hausanschlüsse werden weiterhin genutzt. Wesentliche Auswirkungen oder ein Ergänzungsbedarf sind aktuell nicht erkennbar.

Momentan ist das Plangebiet von der öffentlichen Ortstraße aus erschlossen.

Die Bereitstellung der Abfalltonnen erfolgt wie bisher an der Straße (Ortsstraße).

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straßen Fl.Nr. 332 und 471.

8.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Im Sinne eines zeitgemäßen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals und des gesamten Entsorgungsnetzes soll darüber kein weiteres Niederschlagswasser abgeleitet werden. Es wird daher empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Da das Grundwasser relativ oberflächennah eine andere Art der Versickerung auch nicht möglich.

Die geplanten Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation des Marktes Hohenwart anzuschließen. Sollte eine breitflächige Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Beim Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind. Sollten Geländeauflüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteil (ZOB-Material) zu verwenden. Auflüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Bauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die hierzu geführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Be-

trieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 und ggf. die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.