



## **MARKT HOHENWART**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 20 „Mischgebiet Industriestraße“ – 2. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 06.02.2025

Projekt-Nr.: 20111.156

#### **Auftraggeber:**

##### **Markt Hohenwart**

Marktplatz 1

86558 Hohenwart

Telefon: 08443 69-0

Fax: 08443 69-69

E-Mail: [post@hohenwart.de](mailto:post@hohenwart.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

##### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH), Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Erschließung	6
3.2	Beschaffenheit	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
6.4	Garagen und Stellplätze	15
6.5	Gestalterische Festsetzungen	16
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	17
<b>7</b>	<b>Fachliche Belange</b>	<b>17</b>
7.1	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	17
7.2	Immissionsschutz	17
7.3	Denkmalschutz	19
7.4	Klimaschutz	19
7.5	Boden- und Grundwasserschutz	20
7.6	Hochwasserschutz, Starkregen	21
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans .....	9
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	10
Abb. 4:	Ausschnitt Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan (1986) .....	11
Abb. 5:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	21

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Zusammenstellung der Vergrößerung der zulässigen Grundfläche .....	4
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	20
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	24

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure, Augsburg (P-Nr. 070-00701-01, vom 16.05.2024)
-----------	--

## 1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.07.2024 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Das Plangebiet, ursprünglich als Mischgebiet festgesetzt, hat sich sukzessive zu einem Wohngebiet entwickelt. Mit der Ablehnung eines Antrags auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes in einer Baulücke am südlichen Ortsrand steht fest, dass für die verbliebenen Baulücken keine weiteren Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt werden können.

Die mit der ursprünglichen Planung angestrebte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe kann mit Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnutzung, der innerörtlichen Lage und der Parzellengröße nicht mehr erreicht werden. Eine Änderung der bisherigen Gebietskategorie „Mischgebiet“ (MI) ist damit erforderlich, um die bestehenden Baulücken verwerten zu können.

## 2 Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung, hier einer Wiedernutzbarmachung von Baulücken, in einem bereits bestehenden Mischgebiet und kann damit im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung geht aufgrund der Erhöhung der GRZ eine Zunahme der festgesetzten Grundfläche einher. „Bei einem Änderungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen, d.h. der Anwendung des § 13 a steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplangebiet von – z.B. einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20 000 m<sup>2</sup> – lediglich eine Fläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> ändert, sofern nur kein Fall der unzulässigen „Kumulation“ (siehe hierzu weiter Rn. 43 f.) gegeben ist.“<sup>1</sup>

Teilflächen	Größe (m <sup>2</sup> )	Bebauungsplan		2. Änderung	
		GRZ	GR (m <sup>2</sup> )	GRZ	GR (m <sup>2</sup> )
Nord	8.411	0,3	2.523	0,4	3.364
Mitte	13.221	0,3	3.966	0,4	5.288
Süd	8.318	0,3	2.495	0,4	3.327
West	6.828	0,3	2.048	0,4	2.731
Summen			11.033		14.711
Vergrößerung versiegelte Fläche durch GRZ-Erhöhung					
					<b>3.678</b>

Tab. 1: Zusammenstellung der Vergrößerung der zulässigen Grundfläche

Da die Vergrößerung der Grundfläche weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, wird der gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert voraussichtlich eingehalten. Eine Kumulation mit anderen Planungen liegt nicht vor.

<sup>1</sup> EZBK/Krautzberger, 128. EL Februar 2018, BauGB § 13a Rn. 41

Durch den Bebauungsplan wird 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 Absatz 6 Nummer 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. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. 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 BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich und wird daher auch nicht durchgeführt.

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Vorschriften über die Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Zur frühzeitigen Klärung möglicher Anforderungen seitens der Fachbehörden soll jedoch ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer. Die Marktgemeinde greift zur Beteiligung auf elektronische Medien zurück.

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Da es mit der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans keine Erweiterung des Baugebiets verbunden ist, führt die Planung zu keinem weiteren Flächenverbrauch im bislang unbeplanten Außenbereich. Mit den Änderungen in den Festsetzungen kommt es zu einer Intensivierung der Flächennutzung zugunsten einer geringeren Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Mit der Planänderung werden demnach die allgemeinen Bestrebungen des Flächensparens unterstützt.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

Die Marktgemeinde Hohenwart liegt im Westen des Landkreises Pfaffenhofen und im südlichen Teil der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Hohenwart gehören die Ortsteile Thierham und Klosterberg zum sogenannten Siedlungsschwerpunkt, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen und die Nahversorgung sowie weitere Läden und Geschäfte angesiedelt sind. Das Gemeindegebiet ist in 8 Gemarkungen gegliedert.

### 3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt rund 700 m südlich des historischen Ortszentrums des Marktes Hohenwart östlich der Pfaffenhofener Straße. Es grenzt im Norden an den gewerblichen Teil der Siedlungserweiterung „Thierhamer Moos“. Südlich schließen sich unbebaute Wiesenflächen an. Wiederum südlich davon liegt die Ortslage von Thierham.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die bebauten Grundstücke sowie die Baulücken beiderseits des verzweigten Straßennetzes „Wiesengrund“. Er grenzt im Nordwesten an die Industriestraße und im Nordosten an den östlichsten Teil der Straße Wiesengrund, im Südosten an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen bzw. an die Bebauung im Plangebiet „Angerweg I“ beiderseits des Weidenwegs und der Straße „Am Weiher“ und im Südwesten an eine bestehende Gärtnerei und weitere bebaute Grundstücke.

Hohenwart ist über die B 300 von Ingolstadt nach Augsburg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Pfaffenhofener Straße (ST 2043) ist das Plangebiet rund 2 km von der Anschlussstelle entfernt. Pfaffenhofen und Schrobenhausen sind rund 10 km, Ingolstadt rund 20 km entfernt. Die nächstgelegene Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg ist über den Haltepunkt in Schrobenhausen erreichbar. In Hohenwart halten mehrere Regionalbuslinien.

Das Plangebiet selbst ist über die mehrmals verzweigte Straße „Wiesengrund“ vollständig erschlossen. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind die rückwärtigen Reihenhäuser über private Grundstücke bzw. Zufahrten erschlossen, die die öffentliche Erschließung ergänzen. Im Norden mündet der Wiesengrund an zwei Stellen in die Industriestraße, die nach Westen zur Pfaffenhofener Straße führt. Über die Pfaffenhofener Straße ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (St 2043, B 300) gesichert.

### 3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend mit Wohngebäuden bebaut und zugleich von einer großen Anzahl von Baulücken durchsetzt. Am nördlichen Rand ist eine homogene Reihe aus dreiteiligen Reihenhäusern mit einer Orientierung quer zur Erschließungsstraße entstanden. Desweiteren finden sich im Plangebiet erdgeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten mit bis zu 4 Wohneinheiten.

Nach Nordwesten grenzt das Gewerbegebiet Thierhamer Moos an, mit teilweise brachliegenden oder gering genutzten Grundstücken. Ein Umwandlungsprozess wird hier seitens der Marktgemeinde angestrebt. Einzelne Grundstücke sind mit handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen belegt, z.B. mit KFZ-Werkstatt und betrieblichem Boardinghouse, Tonstudio, Sanitärbetrieb, Lagerhalle und ähnlichen. In dem Gebiet sind auch Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Betriebsgelände einer Gärtnerei, einschließlich Glashäusern, Verkaufsstätte etc. Am südlichen Rand schließt das Baugebiet „Angerfeld I“ an, das vorwiegend wohnlich genutzt ist. Am südöstlichen Rand grenzen landwirtschaftlich

genutzte Freiflächen an und bilden eine historisch gewachsene Zäsur zum Siedlungsbereich von Thierham. Hier soll ein weiteres Wohngebiet „Angerfeld II“ entwickelt werden.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>2</sup>

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist ein Lärmschutzwall vorhanden, der inzwischen mit dichtem Baum- und Gehölzbestand bewachsen ist. Darüber hinaus befinden sich noch weitere Grünstrukturen am westlichen Rand des Plangebiets, teilweise innerhalb und außerhalb des Grundstücks, auf bislang unbebauten Flächen am Graben, der den südöstlichen Ortsrand begleitet. Die Privatgärten sind unterschiedlich naturnah und strukturreich gestaltet. Die Baulücken liegen überwiegend brach und werden als Wiesenflächen regelmäßig gemäht.

Schutzgebiete jeglicher Art und Biotope liegen nicht im Plangebiet. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets grenzt die vorhandene Straße Wiesengrund an das Landschaftsschutzgebiet und das FFH-Gebiet des Paartals.

Das Plangebiet liegt im Süden auf einer Höhe von rund 398 m ü. NHN und fällt nach Norden – Nordosten zur Paar hin leicht kontinuierlich bis zu einer Höhe von rund 395 m ü. NHN ab.

<sup>2</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, abgerufen am 17.11.2022, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Hohenwart ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Zur Siedlungsstruktur gibt das Landesentwicklungskonzept neben dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch Grundsätze zum Flächensparen vor:

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

### **4.2 Regionalplan**

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.



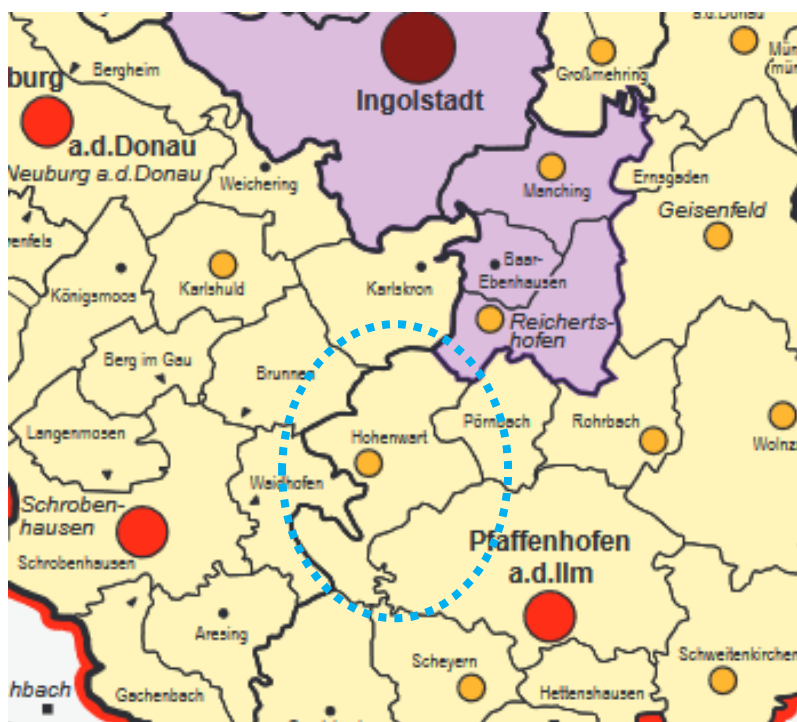


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans<sup>3</sup>

Zur Siedlungsstruktur gibt der Regionalplan den Grundsatz des Flächensparens vor. Die Planungsziele Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung, die nicht der Abwägung durch die Gemeinde unterliegen, sind zu beachten:

3.2.1 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

3.3.1 Z Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (3.4.1 G). Folgende weitere Grundsätze und Zielvorgaben werden bei der vorliegenden Planung beachtet bzw. umgesetzt:

3.4.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (...)

3.4.3 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

<sup>3</sup> Planungsverband Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 19. Dezember 2022, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets

3.4.4 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Paartal ist eine regionale Biotopverbundachse und ein Wanderkorridor sowie ein regionaler Grünzug und so im Regionalplan gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich von Hohenwart ist aus der Kennzeichnung des regionalen Grünzugs ausgespart.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im Gesamtflächennutzungsplan 2022 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Lärmschutzwall als Trenngrün zum Gewerbegebiet Thierhamer Moos ist als Grünfläche dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Bei einer Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren ist damit nicht erforderlich.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 „Mischgebiet Industriestraße“ wurde 1986 zur Rechtskraft gebracht. Mit der Aufstellung wurden die Voraussetzungen für die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Wohngebiets geschaffen. Der Bebauungsplan wurde 2020 erstmalig für die nördliche Teilfläche geändert. Dieser Teilbereich ist von der nun vorliegenden 2. Änderung nicht betroffen.



Abb. 4: Ausschnitt Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan (1986)

In Vorbereitung der Bearbeitung wurden die Bauakten gesichtet. Die umfangreiche Befreiungslage schlägt sich in einer Reduzierung der Festsetzungen und in deren Vereinfachung nieder.

Geändert wird der Bebauungsplan im Wesentlichen in folgenden Aussagen:

- Art der baulichen Nutzung: Umwidmung von MI in WA
- Regelung der Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von Bauweise und Grundstücksgröße
- Maß der baulichen Nutzung: Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4, Erweiterung der Wandhöhe (Änderung Bezugspunkte, bzw. Vereinfachung)
- Höhenentwicklung: Regelung von Höhenlage Erdgeschoss-Rohfußboden
- Überbaubare Grundstücksfläche: Vereinfachung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) unter weitgehender Beibehaltung der vorderen und hinteren Lage der Baugrenze
- Bauweise: Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern oder Hausgruppen
- Firstrichtung: Anpassung an den genehmigten Bestand bzw. Optimierung rund um die Wendeanlagen
- Dachgestaltung: geringfügige Anpassung der Dachneigung an Befreiungslage, Vereinfachung bzw. Entfall von Regelung zu Kniestock, Dachüberstand u.ä.

Folgende Regelungen entfallen:

- Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
- Mindestgröße Baugrundstücke
- Anpassung Nebengebäude an Hauptgebäude, Anpassung von Grenzgaragen
- Längen- und Breitenverhältnis Hauptgebäude

- Reglementierung Grenzbebauung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig ersetzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 20 „Mischgebiet Industriestraße – 1. Änderung und Nr. 34 Thierham „Angerfeld“ – 2. Änderung werden mit der vorliegenden Planung nicht geändert.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Hohenwart möchte mit der Planung die Innenentwicklung weiter voranbringen. Damit trägt der Markt zum allgemeinen Grundsatz des Flächensparens (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) bei. Die bislang unbebauten Grundstücke in der Nähe wichtiger Nahversorgungseinrichtungen sollen mit der Änderung des Bebauungsplans einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Bebauung der Baulücken zu Wohnzwecken entspricht der unmittelbar in der Umgebung entstandenen Wohnnutzung. Sie sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Gebäude auch für eine dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern oder mit Mehrfamilienhäusern geeignet. Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung, mit der die Grundstücke nun bebaut werden können, wird dem dringenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum begegnet.

Mit der Änderung soll das bestehende Baurecht überarbeitet und geändert werden (s. Kap. 4.4) sowie auf die Befreiungslage reagiert werden. Der genehmigte Bestand ist dabei umfangreich zur Vermeidung eines sog. Vertrauensschadens zu berücksichtigen. Die privaten Grundstückseigentümer können davon ausgehen, dass sie die Grundstücke im Sinne der erteilten Baugenehmigungen weiter nutzen bzw. auskömmlich verwerten können. Die Nachfrage an Grundstücken zu Wohnzwecken ist deutlich größer als an gewerblichen Grundstücken, insbesondere weil die gewerbliche Nutzung durch die angrenzenden Wohngebäude auf nicht störende Betriebe eingeschränkt ist.

Für das Gebiet werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Bebauung der vollständig erschlossenen Baulücken mit Wohngebäuden
- Anpassung der Gebäudetypologie und der baulichen Dichte an die unmittelbare Umgebungsbebauung,
- Nachverdichtung in verträglicher, den Bestand berücksichtigender Art und Weise,
- Sicherung der vorhandenen Erschließung, inkl. Erhalt des Lärmschutzwalls
- Erhalt des Gehölzbestands,
- Sicherung eines angemessenen Grundstücksfreiflächenanteils,
- Reduzierung und Vereinfachung des Regelungsumfangs des Bebauungsplans.

Nordwestlich des Plangebiet liegt, abgeschildert durch einen bestehenden Lärmschutzwall, das Gewerbegebiet „Thierhamer Moos“, das aufgrund struktureller und funktionaler Schwierigkeiten sukzessive und langfristige aufgelöst werden soll. Auf



die noch ausgeübten Nutzungen, die Genehmigungslage und die Entwicklungsabsichten der Betriebe soll Rücksicht genommen werden. Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation gegenüber den bestehenden Betrieben wird eine Begutachtung vorgenommen.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten**

Das Plangebiet wird umgewidmet in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und zur Unterbringung von Nutzungen zur Gebietsversorgung, wie z.B. von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, oder beispielsweise für Anlagen für soziale Zwecke (private Kinderbetreuungseinrichtungen) wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Nur im WA2, in der Nähe der Gärtnerei südwestlich des Plangebiets, sind Gartenbaubetriebe weiterhin ausnahmsweise zulässig, um eine mögliche Ausweitung des Betriebsgeländes, Zwischennutzung bisher unbebauter Grundstücke oder ähnliches nicht zu beeinträchtigen. Da es sich um eine untergeordnete Fläche handelt, werden die allgemeinen Planungsziele dadurch nicht beeinträchtigt.

Im Übrigen werden diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs oder des mit der Nutzung einhergehenden erhöhten An- und Abfahrtverkehrs, der sich störend auf die bestehende Wohnnutzung auswirkt, ausgeschlossen. Damit wird der Wohnnutzung weiter Vorrang eingeräumt.

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird zukünftig differenziert nach Gebäudetyp und Grundstücksgröße begrenzt, um eine Nachverdichtung in verträglichem Umfang zu ermöglichen. Ziel der Festsetzung ist die Steuerung der städtebaulichen Dichte zur Sicherung eines Mindest-Grundstücksfreiflächenanteils je Wohneinheit und die Sicherung einer Zulässigkeit von mind. 2 Wohneinheiten auf Grundstücken von ungefähr 350-400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, da im Plangebiet einige bislang ungeteilte Grundstücke vorhanden sind, bei deren Teilung evtl. nur noch 1 Wohneinheit zulässig wäre. Das wiederum stellt eine Einschränkung bei sich verändernden Lebenslagen dar, die vermieden werden soll. Ferner sind bislang unbebaute Grundstücke vorhanden, auf dem Mehrfamilienhäuser entstehen können. Für diese soll, wie bereits an anderen Stellen im innerörtlichen Bereich von Hohenwart praktiziert und hier gleich gehandhabt, eine Beschränkung auf max. 5 Wohneinheiten gelten. Daher darf in Einzelhäusern je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit errichtet werden und je weitere volle 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 weitere WE dazukommen. Insgesamt darf ein Einzelhaus jedoch max. 5 Wohneinheiten aufweisen.

Die größten noch unbebauten Grundstücke sind etwas zwischen 1.025 m<sup>2</sup> und 1.050 m<sup>2</sup> groß. Damit können auf diese Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5

Wohneinheiten entstehen. Die Grundstücke sind zur Unterbringung der notwendigen Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie der für eine hohe Wohnqualität notwendigen Terrassen und Grundstücksfreiflächen ausreichen groß. Auf den übrigen unbebauten Baugrundstücken, können jeweils 3 oder 4 Wohneinheiten errichtet werden. Mehrfamilienhäuser mit 3 oder 4 Wohneinheiten sind im Plangebiet bereits vorhanden. In Reihenhäusern dürfen max. 1 WE je Reihenhauseinheit, in Doppelhäusern max. 2 WE je Doppelhaushälfte errichtet werden. Reihenhauseinheiten sind aufgrund der Belichtung über nur 2 Schmalseiten und der geringen Grundstücksgröße nicht zur Unterbringung mehrerer Wohneinheiten geeignet. In Doppelhäusern soll die Errichtung einer zweiten Wohneinheit zulässig sein, um eine gewissen Flexibilität zu ermöglichen. Insbesondere die Möglichkeit der Abtrennung einer Einliegerwohnung ist für viele Familien attraktiv.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von bisher 0,3 auf 0,4 wird der angestrebten angemessenen Verdichtung Rechnung getragen. Reihenhaushausgrundstücke oder kleine Doppelhausgrundstücke, Grundstücke mit Süderschließung etc. nutzen diese Obergrenze der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete häufig aus. Sie ist ortsplanerisch aufgrund der innerörtlichen Lage gerechtfertigt, und ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung.

Mit der Erhöhung der GRZ geht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Erhöhung der sog. GRZ II für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einher. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben darf die zulässige Grundfläche für derartige Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies im vorliegenden für das WA1, WA2 und WA5 erforderlich. Im WA1 und WA5 sind Haugruppen, also Reihenhäuser vorhanden, bei deren Parzellierung teilweise sehr kleine Grundstücke bei Reihennittelhäuser und hohe Versiegelungen mit den privaten Zufahrten entstanden sind. Ferner wurden alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet oberirdisch untergebracht, da aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers die Errichtung von Tiefgaragen vermieden wurde. Daher ist für diese Baugebiete eine Erhöhung der GRZ II von 0,6 auf 0,8 erforderlich.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ergibt sich aus der Festsetzung der Wandhöhe, die sich an der bisherigen Festsetzung Wandhöhe und Kniestock ergibt. Sie wird auf max. 7,0 m begrenzt. Zur weiteren Vereinfachung der Vorgaben wird die Firsthöhe als Höhenlage des oberen Dachabschlusses am Bestand orientiert geregelt.

Unterer Bezugspunkt für die Angaben zu Wand- und Firsthöhe ist jeweils der Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB). Die Wandhöhe ist traufseitig bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Bei Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend. Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Festlegung der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OK RFB) geregelt. OK RFB muss mind. 0,3 m und darf max. 0,5 m über der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße (Zufahrt) liegen. Damit ist das Erdgeschoss vor eintretendem Wasser geschützt und die Hochlegung des Erdgeschosses wird vermieden. Gemessen wird am tiefst gelegenen Punkt der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze. (Straßenbegrenzungslinie). Aufgrund der weitgehend ebenen Topographie ist in Bezug auf die Straßenfront von nur sehr geringen Höhendifferenzen auszugehen. Aufgrund des umfangreich vorhandenen Bestands darf für die Neuerrichtung von Gebäuden alternativ die Höhenlage des OK RFB aus dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes verwendet werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Wie im Ursprungsbebauungsplan ist weiterhin die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise ist der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten und die Gebäudelänge auf max. 50 m begrenzt. Die bestehende offene Baustruktur wird damit gesichert. Die bisherige Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern sowie von Einzelhäusern wird im Bebauungsplan nachvollzogen und für die verbliebenen Baulücken eine an die Nachbarschaft angepasste Regelung unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksgröße vorgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen geregelt. Mit der vorderen und rückwärtigen Baugrenze wird die vorgesehene bandartige Struktur entlang der Erschließungsstraßen beibehalten. Der seitliche Grenzabstand ist gemäß den Abstandsflächenregelungen der BayBO in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise einzuhalten. Um den genehmigten Bestand mit abdecken zu können und individuellen Überlegungen zur Grundstücksaufteilung mehr Raum einzuräumen, wird ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen. Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden darf. Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade für diese Überschreitungen durch Balkone und Terrassenüberdachungen in Anspruch genommen werden.

### **6.4 Garagen und Stellplätze**

Für Garagen und Nebengebäude werden Regelungen aufgenommen, sofern gegenüber angrenzenden öffentlichen Flächen eine Wechselwirkung erkennbar ist. Im Übrigen werden die Regelungen aufgrund der Bestandsbebauung möglichst offengehalten.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie zu den Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Vor Garagezufahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie

einzuhalten. Dieser darf bis zu einer Tiefe von 5,0 m weder zur Straßenbegrenzungslinie noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 30 m<sup>2</sup> begrenzt.

Stellplätze sind ohnehin auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass hier kein weiterer Regelungsbedarf gesehen wird.

## **6.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Regelungen basieren auf den Regelungen im Ursprungsbebauungsplan, berücksichtigen jedoch auch den bereits genehmigten Bestand. Zudem soll eine moderne Gestaltung der Gebäude und Grundstücke ermöglicht werden und eine Vereinfachung vorgenommen werden.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO, in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

Wesentlichen Einfluss auf ein stimmiges Gesamtbild einer Siedlungsentwicklung nimmt die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude. Die Vorgaben gelten also nicht für untergeordnete Dächer oder Dächer von Nebengebäuden. Wie im Ursprungsbebauungsplan wird daher die Hauptfirstrichtung geregelt. Sind zwei zueinander im rechten Winkel stehende Hauptfirstrichtungen angegeben, kann der Bauherr eine Richtung auswählen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

Für die Dachdeckung sind Farben im Farbspektrum von naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazitfarben zulässig.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig, unterliegen also keinen weiteren Regelungen durch den Bebauungsplan, und sind in gleicher Neigung wie die darunter liegende Dachfläche zu errichten.

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,5 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von max. 3,0 m. Einfriedungen sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser.



## **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“ wird als solche gesichert und im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen liegen nicht im Plangebiet.

Die im Plangebiet vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten, während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Am derzeitigen Ortsrand entlang wird angepasst an den Bestand ein 3 m breiter Streifen als zu begrünender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Je Baugrundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (zweireihig in versetzter Anordnung) zu bepflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig. Die Fläche darf bei der Ermittlung der GRZ dem Baugrundstück zugeordnet werden.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die nach AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) einzuhaltenden Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

## **7 Fachliche Belange**

### **7.1 Umwelt-, Natur- und Artenschutz**

Eine Umweltprüfung, dargelegt im Umweltbericht, ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Begünstigung der Nachverdichtung nicht erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Wasserflächen oder Flächen im bisherigen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

Die derzeitigen Verhältnisse stellen weder einen geeigneten Lebensraum für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dar, noch sind europäisch geschützte Vogelarten im Planumgriff zu erwarten. Ein zusätzlicher Lebensraumverlust für Gartenvogelarten (z.B. Haussperling, Meisen etc.) ist durch das Vorhaben im Vergleich zum Ausgangszustand nicht zu erwarten.

Von der Änderung des Bebauungsplans sind die Belange des Artenschutzes nicht betroffen. Es sind keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms, keine ASK-Fundorte, keine Wiesenbrüterkulisse, keine Schutzgebiete des Naturschutzes, keine Ökoflächenkataster und keine amtlich kartierten Biotope in der Nähe des Plangebiets verzeichnet oder vorhanden.

### **7.2 Immissionsschutz**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Berücksichtigung der Bestandssituation und der Genehmigungslage wurde die Planung schalltechnisch beraten und begleitet. Neben Sichtung und Auswertung vorhandener Genehmigungen

einschließlich Betriebsbeschreibungen, Auflagen etc. fand am 12.03.2024 ein Gespräch mit den benachbarten Gewerbetreibenden statt, um deren Belange berücksichtigen zu können. Die Ergebnisse sind in die beigefügte schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> eingeflossen. Bestehende Genehmigungen wurden vollständig berücksichtigt, ebenso die Vorgaben technischer Regelwerke. Es ist bekannt, dass die Betriebe ihre bisher erteilten Genehmigungen ausschöpfen dürfen.

Die betroffenen, angrenzenden Gewerbebetriebe wurden in den Planungsprozess eingebunden. Anhand eines Fragenkatalogs wurden die wesentlichen, für die Berechnung relevanten Informationen angefragt und zur Klärung von Rückfragen bzw. zur Erläuterung ein Gesprächstermin mit den Betroffenen, Gutachter und Planer im Rathaus durchgeführt. Die Betroffenen konnten über die bestehenden Betriebsabläufe hinaus auch zu realistischen Entwicklungsszenarien Informationen weitergeben. Für die vorliegende Planung bedeutsame gewerbliche Entwicklungen sind nicht erkennbar; vielmehr streben die Eigentümer eher eine gemischte oder wohnbauliche Nutzung an. Die Rückmeldung der Eigentümer bzw. der Gewerbetreibenden wurden ausgewertet und vollständig berücksichtigt. Damit kommt es zu keiner Einschränkung der vorhandenen Betriebe auf der Basis vorhandener Genehmigungen. Mögliche Schadensersatzforderungen zeichnen sich nicht ab.

In der schalltechnischen Untersuchung wird zunächst die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand auf dem bestehenden Lärmschutzwall als eine aktive Lärmschutzmaßnahme untersucht. Neben der im Gutachten bereits dargelegten ungenügenden Wirksamkeit würde die Errichtung einer Wand auf dem Wall mit einem Verlust des Gehölzbestandes auf dem Wall einhergehen. Dem damit verbundene Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie Brutmöglichkeiten v.a. für Gehölzbrüter stehen naturschutzrechtliche Belange entgegen. Eine neue Wand-Wall-Anlage würde zudem das Orts- bzw. Straßenbild an der Industriestraße mit dem Verlust der Eingrünung negativ verändert. Die Aufenthaltsqualität auf den benachbarten Grundstücken im Plangebiet wird ebenfalls ungünstig beeinträchtigen, da mit einem Aufheizen der Wand, dem Verlust von Schatten und Grün zu rechnen ist. Daher wird die Möglichkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht weiterverfolgt.

Die im Gutachten aufgeführte Möglichkeit, der Gemengelage durch einen Zwischenwert Rechnung zu tragen, wird aufgegriffen. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung, sondern um ein vorhandenes, gewachsenes Wohngebiet. Die ursprüngliche Festsetzung als MI-Gebiet konnte bisher nicht umgesetzt werden und trifft schlichtweg nicht zu. Diese Art der Nutzungsmischung wird auch in Zukunft nicht mehr erzielt werden können. Daher muss dieses Planungsziel aufgegeben werden. Die Nutzung vor Ort entspricht faktisch einem Wohngebiet, so dass das Gebiet zukünftig - gemäß seiner bereits vorhandenen prägenden Nutzung - auch als Wohngebiet festgesetzt werden soll. Aus dieser gewachsenen Bestandssituation heraus, mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Umfeld, ergibt sich eine Gemengelage. Der Spielraum für die immissionsschutzrechtliche Bewertung der Gemengelagesituation wird vollständig ausgeschöpft (5 db(A)) und sich in der Bewertung damit an die Mischgebiets-Immissionsrichtwerte angenähert. Die GE-Betriebe können damit weiterhin die Genehmigungen, die ebenfalls auf den Immissionsrichtwert eines MI-Gebiets basieren, vollständig ausschöpfen.

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure, Augsburg (P.Nr. 070-00701-01, vom 16.05.2024)

Um die vorhandenen Nutzungen miteinander in Einklang zu bringen, bestehen keine anderen, verträglichen Möglichkeiten.

Die Empfehlung des Gutachtens, die nordwestliche Baugrenze auf die vorhandenen Gebäudefassaden zurückzunehmen, ist in der vorliegenden Planfassung umgesetzt.

Damit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass „durch diese Regelung der Gemengelage und der Zurücknahme der nordwestlichen Baugrenzen auf die bestehenden Gebäudefassaden [...] die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts durch den bestehenden Gewerbelärm eingehalten werden (können) (s. 11)“.

Somit kann die Marktgemeinde an Ihrem Planungsziel der Nutzbarmachung vorhandener Bauparzellen in innerörtlicher Lage und der langfristigen Reduzierung oder Auflösung des Gewerbegebiets festhalten.

#### Immissionen aus der Landwirtschaft

Aufgrund der Ortsrandlage werden die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

### **7.3 Denkmalschutz**

Baudenkmale, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

### **7.4 Klimaschutz**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte 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.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die Planänderung stellt aufgrund der Zielsetzung eine allgemein klimafreundliche Planung dar, da ein bestehendes Gewerbegebiet nachverdichtet wird zugunsten einer höheren Auslastung und geringeren Flächeninanspruchnahme andernorts. Von genaueren klimarelevanten Festsetzungen wird jedoch aufgrund der vorhandenen Genehmigungslage und der o. g. Planungsziele (Verschlankung der Regelungsinhalte, vereinheitlich der Festsetzungen) nur untergeordnet berücksichtigt werden. Die

privaten Bauherren können jedoch in eigener Verantwortung zum Klimaschutz beitragen und sich vor den Folgen des Klimawandels schützen.

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<b>Hitzebelastung:</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Vorrangig kleinteilige Baustruktur zur Vermeidung von Stauwirkungen</li> <li>- Pflanzgebote für Bäume auf den priv. Grundstücksflächen zur Randeingrünung</li> </ul>
<b>Extreme Niederschläge:</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Versiegelung</li> <li>- Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung</li> <li>- Festlegung Höhenlage Erdgeschoss zum Schutz vor eindringendem Wasser</li> </ul>
<b>Trockenheit:</b> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung zusammenhängender Grundstücksfreiflächen</li> <li>- Sicherung eines Grundstücksfreiflächenanteils</li> </ul>
<b>Starkwindböen und Stürme:</b> (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	

Folgende Maßnahmen können dem Klimawandel entgegenwirken:

- Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Deckung des Bedarfs an Strom und Wärme (PV-Anlagen auf Dächern oder an Fassaden), ggf. zur weiteren Produktion von Strom zur Einspeisung ins Versorgungsnetz
- Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei der Gebäudeheizung (Wärmedämmung; moderne Anlagentechnik) und im Bereich der Mobilität (betrieblicher Verkehr, An-/Abfahrt Mitarbeiter)
- CO<sub>2</sub>-Bindung durch Baumpflanzungen
- Verwendung heller Farben oder besonders geeigneter Oberflächenmaterialien zur Vermeidung von lokalen Aufheizeffekten in Sommermonaten

## 7.5 Boden- und Grundwasserschutz

Zum Schutz des Boden- und Grundwasserhaushalts sind befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sickertfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Aus der Aktenlage sind keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt oder das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F

Sollten Gebäude rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche dabei anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

## 7.6 Hochwasserschutz, Starkregen

Das Plangebiet liegt vollständig im sog. wassersensiblen Bereich. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden, z.B. durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es obliegt den Bauherren, sich mit geeigneten Maßnahmen vor eintretendem Wasser zu schützen. Es wird daher empfohlen, die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens am zulässigen Maximum über dem Straßenniveau auszurichten.

Im Plangebiet befinden sich potenzielle Fließwege mit mäßigem und starkem Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen.

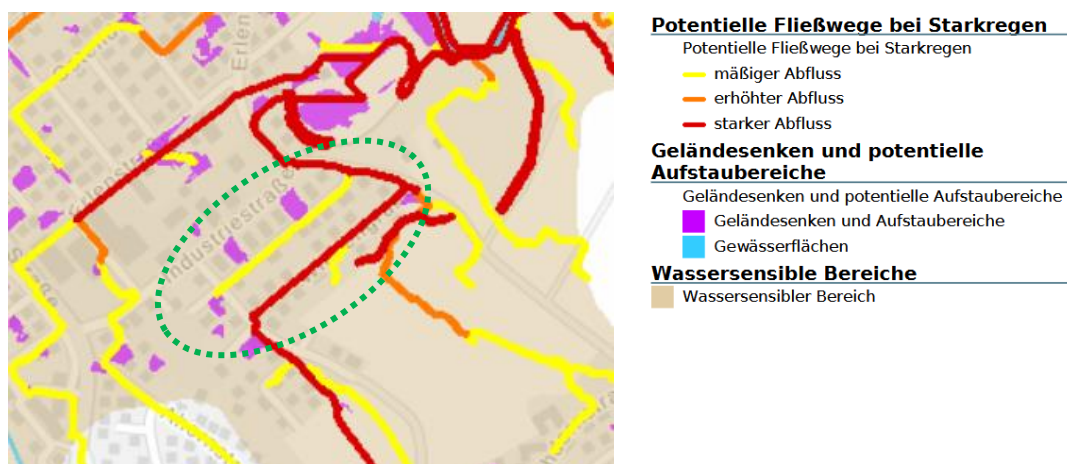


Abb. 5: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Januar 2025, o.M., Norden ist oben

Die in der Hinweiskarte dargestellten potenziellen Fließwege entsprechen dem lokal verfügbaren Wissen mit üblichen Abweichungen aufgrund der Datengenauigkeit (Topographie). Die Fließwege verlaufen weitgehend in den öffentlichen Straßen. Kürzere mäßige Abflusswege und Geländesenken befinden sich auch auf nicht bebauten Grundstücken, auf denen noch keine Geländeauffüllungen stattgefunden haben. Handlungsbedarf wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden weiterhin als solche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie markiert die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Grundstücken. Ebenso gesichert wird die am nördlichen Rand des Plangebiets vorhandene Versorgungsfläche für Elektrizität.

Das Plangebiet wird über einen Mischwasserkanal entwässert. Bei Einzelbaumaßnahmen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, aufgrund der hohen Grundwasserstände voraussichtlich nur breitflächig möglich. Es sind die Anforderungen nach DWA-A 138 sowie DWA-M 153 zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Abwasserkanäle auf Privatgrundstücken im südlichen Teil des Baugebiets werden im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Abfallentsorgung wird sich durch die Planänderung nicht wesentlich verändern. Bereits im Bestand können die beiden Stichstraßen im Südwesten des Plangebiets von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden, da diese nicht ausreichend dimensioniert sind. Die anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter am Einmündungsbereich zu der jeweiligen Stichstraße bereitstellen. An den Einmündungen der Stichstraßen sind ausreichend Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorhanden.

Es besteht ein Niederspannungsnetzkabel des Bayernwerks als Stromversorgungsunternehmen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete

Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

Ein Erdgasnetz mit Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.

## 9 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		46.700 ha
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	36.790 m²
2.	Straßenverkehrsflächen	7.520 m²
3.	Grünfläche Lärmschutzwall (inkl. Versorgungsfläche)	2.390 m²

## 10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht die Verwertung vorhandener Baulücken zu Wohnzwecken. Aufgrund der vorliegenden Anfragen in der Marktgemeinde ist davon auszugehen, dass einige Baulücken damit zeitnah geschlossen werden können.

Mit wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastrukturausstattung der Gemeinde ist über das bereits bei Planungen beachtete Innenentwicklungspotential hinaus nicht zu rechnen.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölze und geeigneten Festsetzungen zur Grünordnung wird den Belangen von Umwelt- und Naturschutz Rechnung getragen. Biotope, artenschutzrechtliche Verbote o.ä. sind von der Planung nicht betroffen. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine beachtenswerten Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft einhergehen.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.