

Entwurfsverfasser:

Auftraggeber:

Markt Hohenwart



Bebauungsplan Nr. 62 „Thierham Seibersdorfer Straße“

Entwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

H: Begründung

und Hinweise zur Planfassung vom
08.12.2025

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst mit der Teilfläche der Flurnummer 815 sowie die Flurnummer 814/1 der Gemarkung Thierham den Bereich südlich der Regensburger Straße und östlich der Seibersdorfer Straße des Gemeindeteiles Thierham der Marktgemeinde Hohenwart. Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst den südlichen Teil desselben Flurstücks. Die Teilfläche der Flurnummer 815, welche die öffentlich gewidmete Zufahrt zum benachbarten Flurstück Nr. 814 darstellt, wird in der vorliegenden Planung in die bebaubare Fläche mit einbezogen, da das betroffene Flurstück von einer Stichstraße auf der östlichen Grundstückseite erschlossen ist und die zusätzliche Zufahrt nicht in Anspruch genommen wurde und nur dieses eine Grundstück erschlossen hätte.

„Das Vorhabengrundstück Flnr. 814/1 liegt“... ..“im Umgriff der Abrundungssatzung Nr. 1 für den Gemeindeteil Thierham des Marktes Hohenwart vom 21.04.1994, die auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB in der damaligen Fassung erlassen wurde. In § 2 der Satzung sind detaillierte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen, im Einzelnen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl), zur Zulässigkeit von Dachgauben, zur Bauweise sowie zur Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten und eines Pflanzstreifens. Weiterhin finden sich bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und -eindeckung sowie zur Höhe von Einfriedungen, die im Rahmen örtlicher Bauvorschriften getroffen werden können.

Zwar ist grundsätzlich eine Änderung der Abrundungssatzung denkbar. Allerdings besteht das Risiko, dass eine geänderte Satzung, die in § 2 Vorgaben enthält, wonach die geplante Bebauung zulässig wäre, nicht mehr von der Rechtsgrundlage des (heutigen) § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB gedeckt ist.

a) Nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB der damals geltenden Fassung bzw. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB getroffen werden. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist diesbezüglich geklärt, dass nur einzelne Festsetzungen getroffen werden können, die auch in Bebauungsplänen zulässig sind, die Vorschrift es allerdings nicht erlaubt, Regelungen in einer Dichte vorzunehmen, die derjenigen eines (qualifizierten) Bebauungsplans entspricht (OVG Nordrhein-Westfalen vom 30.01.2023, 10 A 2094/20, juris, Rn. 43; BayVGh vom 13.09.2016 1 N 15.4, juris, Rn. 12; OVG Sachsen-Anhalt vom 11.08.2010, 2 K 108/09, juris, Rn. 55; OVG Sachsen vom 04.10.2000, 1 D 683/99, juris, Rn. 54). Hierfür spricht zum einen der Sinn und Zweck des Erlasses einer Innenbereichssatzung, der (nur) darin besteht, einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen und zum anderen, dass andernfalls die Planungspflicht der Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB und Verfahrensvorgaben für die Aufstellung von Bebauungsplänen umgangen werden könnten. Unzulässig sind insbesondere Festsetzungen, die sich von der vorgefundenen Siedlungsstruktur lösen; denn für eine vom vorhandenen Siedlungsansatz gelöste planerische Gestaltungsfreiheit ist kein Raum (OVG Sachsen-Anhalt vom 11.08.2010, 2 K 108/09, juris, Rn. 55). Vielmehr ist die Gemeinde in diesem Fall zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichtet, § 1 Abs. 3 BauGB.

b) Soll das geplante Vorhaben verwirklicht werden, müssten jedenfalls die Festsetzungen in den Ziffern 1 und 5 nicht nur geringfügig, sondern erheblich abgeändert werden. Denn geplant ist die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben Wohneinheiten, einer Grundfläche von je 250 m² und Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss auf dem insgesamt etwa 1270 m² großen Grundstück.

Berücksichtigt man, dass Festsetzungen vor allem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Rahmen einer Abrundungssatzung nur in Betracht kommen, wenn sie die in dem vorhandenen Bebauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung stützen und Festsetzungen unzulässig sind, die sich von der vorgefundenen Siedlungsstruktur lösen, ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen, wie sie im Rahmen der Änderung erforderlich wären, das Maß des Zulässigen überschreiten. Denn insbesondere wäre dann eine Bebauung zulässig, die in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung nicht nur geringfügig überschreitet.

3. Vorzugswürdig ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Flnr. 814/1, wobei der Bebauungsplan aber als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan insbesondere für die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

a) Der räumliche Anwendungsbereich wird insbesondere durch das Tatbestands-merkmal der Innenentwicklung begrenzt. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden bzw. innerhalb des Siedlungsbereichs liegen (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 15; BVerwG vom 04.11.2015, 4 CN 9.14, juris, Rn. 23). Das Grundstück Flnr. 814/1 ist dem Siedlungsbereich des Marktes Hohenwart zuzurechnen.

Für die Beurteilung der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich ist der planungsrechtliche Status der Flächen – insbesondere die Zugehörigkeit zum Innen- und Außenbereich – nicht ausschlaggebend, vielmehr ist nach eigenständigen Kriterien auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse festzulegen, ob ein Bereich dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 16; BVerwG vom 27.08.2020, 4 CN 4.19, juris, Rn. 15). Der Siedlungsbereich wird durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt, er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 17). Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzung ohne weiteres, der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 17). Insbesondere ist bei vorhandener Bebauung – im Unterschied zur Abgrenzung des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB – eine Einbeziehung des näheren Umfelds regelmäßig angezeigt (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 17). Ob eine Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, bestimmt sich nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung der tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 19). Kriterien stellen die absolute sowie relative Größe der Fläche sowie deren Zuschnitt dar und, ob die Freifläche in einem besonderen funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Plangebiet steht (BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21, juris, Rn. 20f.).

Das Grundstück Flnr. 814/1 mit einer Größe von etwa 1270 m² liegt jenseits der Kreisstraße PAF4 am südwestlichen Ortsrand des Marktes Hohenwart. In westlicher Richtung befinden sich auf den Grundstücken Flnrn. 817 sowie 817/1 landwirtschaftliche Wohngebäude, zwischen dieser Bebauung und dem Vorhabengrundstück verläuft die Seibersdorfer Straße. Südlich und östlich ist das – derzeit noch mit einem Wohngebäude bebaute – Grundstück von den Grundstücken Flnrn. 814/2, 814 und 814/4 umgeben, die ebenfalls jeweils mit einem Wohngebäude bebaut sind. An die geschilderte Bebauung schließen sodann Freiflächen an. Das Grundstück Flnr. 814/1 ist aufgrund der umliegenden Bebauung ohne Zweifel dem Siedlungsbereich des Marktes Hohenwart zuzuordnen; durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nicht die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hinein verschoben.

b) Die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor, insbesondere soll im Bebauungsplan eine Fläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden. Auch ist das beschleunigte Verfahren nicht nach § 13a Abs. 1 Satz 4 oder Satz 5 BauGB ausgeschlossen.“⁽⁶⁾

Für den Planungsumgriff wird aus oben genannten Gründen nach §§ 1; 1a; 9, 10 und 13a BauGB der Bebauungsplan „Thierham Seibersdorfer Straße“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a sind gegeben. Ein Umweltbericht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind nicht notwendig.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Erforderlichkeit und Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser auf dem im bestehenden Siedlungsbereich gelegenen Grundstück im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Hohenwart der Entwurf für den Bebauungsplan in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzgüter
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Hohenwart ist durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Bundesstraße B 300 von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Die aktuelle Marktlage an Bauflächen im Gemeindegebiet stellt sich jedoch aktuell so dar, dass das letzte ausgewiesene größere Baugebiet in Hohenwart, „Kerschberg II“, bereits voll bebaut und die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor nicht rückläufig ist. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern wird zunehmend ein Bedarf an Wohnungen ersichtlich. Hier kommt es zunehmend auch im ländlichen Raum zu einer Verschiebung der Nachfrage in Richtung Wohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern. Für viele junge Familien und auch ältere Menschen ist durch die aktuelle Preissituation auf dem Immobilienmarkt der Erwerb eines freistehenden Hauses finanziell nicht mehr darstellbar. Weshalb zunehmend auch erschwinglicher Wohnraum durch die Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau geschaffen werden soll. Dieser Situation trägt die bauliche Verdichtung im Geltungsbereich Rechnung, indem auf dem ehemals mit einem Einfamilienhohnhaus bebauten Grundstück die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen werden.

Das Baufeld liegt westlich von bestehender Wohnbebauung. Nördlich des Baufeldes befindet sich gegenüber der Regensburger Straße ein allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, Thierham West“, welches von Wohngebäuden geprägt ist. Es weist den typischen Charakter einer Wohnsiedlung auf. Westlich gegenüber der Seibersdorfer Straße befindet sich eine ehemalige Hofstelle sowie ebenfalls Wohnbebauung.

Um sich an den Charakter der umliegenden Bebauung anzupassen sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss sein kann.

Um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, werden Festsetzungen bezüglich Wandhöhen, Dachform und -neigung, Höhenlage usw. getroffen. Die Bauparzellen werden mit dem Rohfußboden in der Höhenlage knapp über dem Niveau der westlichen Erschließungsstraße und deutlich

unterhalb der östlich angrenzenden Bebauung situiert. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass die Firsthöhe in Bezug auf Meereshöhe die der östlich angrenzenden Bebauung nicht überschreitet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen. Eine bauliche Nachverdichtung des Siedlungsbereiches führt zu einer Stärkung des Ortsteiles und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch zwischen die westlich und östlich angrenzende Bebauung ein.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden in Anlehnung an die örtlichen Begebenheiten der umliegenden Bebauung festgesetzt. Ergänzende Festsetzungen sichern eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld. In einem sehr ländlich geprägten Ortsteil wie Thierham muss die Entwicklung maßvoll geschehen und die Schaffung von Bauland soll sich vorwiegend auf den Bedarf ortsansässiger Einwohner beschränken.

3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren von 2012 bis 2017 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch die Verdichtung bereits bestehender Siedlungsflächen einer Zersiedlung und Erweiterung von Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein vorzubeugen.

Dieser Forderung wird in der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, dass auf dem ursprünglich sehr verschwenderisch mit nur einem kleinen Einfamilienwohnhaus bebaute Baugrundstück nun Baurecht für bis zu ca. 14 Wohneinheiten geschaffen wird ohne das Ortsbild zu zerstören oder den Zulässigkeitsmaßstab zu stark zu verändern. Eine Zersiedelung wird so vermieden.

4. Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Hohenwart liegt am westlichen Randbereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Thierham, welcher seinerseits im südlichen Teil des Gemeindebereiches Hohenwart liegt.

Durch die Nähe der Bundesstraße B300 über welche die Bundesautobahnen München-Stuttgart (A8) und München-Nürnberg (A9) mit den Anschlussstellen Dasing und Langenbruck und der somit günstigen Lage zum Großraum München, und auch Manching, Ingolstadt, Aichach und Augsburg unterliegt auch das Gemeindegebiet Hohenwart konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Hohenwart ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde am westlichen Rand des Landkreises Pfaffenhofen inmitten des Paartales. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemeinde Hohenwart der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (Ziffer 2.2.2 (G)). „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziffer 3.1(G)) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (Ziffer 3.2(Z))

Die Forderung im LEP, zuletzt geändert 2023, nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist beim Bebauungsplan Nr. 72 „Thierham Seibersdorfer Straße“ gegeben, da das geplante Baugebiet an alle Ver- und Versorgungsstrukturen angebunden ist und diese entsprechend genutzt werden können.

Die Grundsätze des LEP, zuletzt geändert 2023, werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die Überplanung des bereits bestehenden Baugebietes wird dem Grundsatz der vorrangigen Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung voll Rechnung getragen. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Thierham ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

„Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei.“ (Begründung zu AIII, Ziff. 1 (G)) Im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt die Gemeinde Hohenwart als Grundzentrum durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Augsburg einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform den Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung der Regierung von Oberbayern soll „ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohnsiedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.“ (Begründung zu A II.4 RPI) Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu geben und einer Abwanderung aus den kleineren Gemeinden entgegenzuwirken.

Der Bereich der Bebauungsplan Nr. 62 „Thierham Seibersdorfer Straße“ legt den Grundstein für die Abrundung der bereits bebauten Flächen nach innen zum Ortskern hin.

Das Planungsgebiet, welches am Ortsrand des Ortsteiles Thierham liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Paartal (12)“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...*„ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“ (BII, Ziff. 1.1 (G)).*

„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“ (BIII, Ziff. 1.5 (Z))

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die privaten Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung getroffen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Hohenwart einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Hohenwart beträgt 5000 (Stand Dez. 2023). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten einem steten Wachstum.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Hohenwart der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird. Ältere Personen sind den Herausforderungen der Pflege eines Hauses mit den zugehörigen Freiflächen nicht gewachsen und fragen zunehmend Wohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern nach. Dieser Entwicklung soll in der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein mittleres Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2020 bis 2023 beträgt jährlich durchschnittlich 79 Personen, das entspricht etwa 1,6 %. Für diesen Zuwachs muss im Gemeindegebiet bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum auch für die jüngere Generation für junge Familien bereitzustellen. Dieser wurde im ländlichen Raum in der Vergangenheit eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt, jedoch macht die abnehmende Finanzkraft der Einwohner auch vor dem ländlichen Raum nicht halt. Somit wird auch im ländlichen Raum immer mehr bezahlbarer Wohnraum in Mehrparteienhäusern nachgefragt. Dieser Entwicklung wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Schaffung von Wohnraum für die ältere, sowie auch die jüngere Bevölkerungsschicht. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und Augsburg, die gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der B 300 sowie der Nähe zur Bahnlinie Schrobenhausen-Ingolstadt und München-Treuchtlingen prädestinieren das Gemeindegebiet Hohenwart als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern vor. Die Erschließung erfolgt direkt von der Seibersdorfer Straße aus. Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen GRZ wird die überbaubare Fläche festgelegt. Es werden Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb dieser Grenzen keine Garagen zulässig sind. Andere Nebenanlagen sowie z. B. offene und überdeckte

Stellplätze sind jedoch zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes getroffen, wie z. B. zur Dachform und Höhenlage.

8. Grünordnung

Die überplante Fläche war bis vor kurzem mit einem Einfamilienwohnhaus und zugehörigen Nebengebäuden bebaut, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist lediglich einen unwesentlichen Bestand an Ziergehölzen, sowie keinen Gewässerbestand auf.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sowie möglichst wenig zu versiegeln. Hierzu sollen jedoch keine allzu großen Einschränkungen gemacht werden. Lediglich werden wasserdurchlässige Beläge und ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung sowie Vernetzung der Lebensräume innerhalb des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Durch die nahegelegenen Bundesstraße B 300 sind lediglich geringe Immissionen zu erwarten.

Nördlich zum Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße PAF 4 (Regensburger Straße) in einem Abstand von nur ca. 11 m vom nördlichen vorgeschlagenen Baukörper und ca. 26 m vom südlichen vorgeschlagenen Baukörper mit 50 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung für Pkw. Dennoch sind hier Überschreitungen der Grenzwerte gem. BImSchV zu erwarten. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden getroffen. Jedoch besteht die Möglichkeit im Zuge der Bauvorlage eine entsprechend detaillierte Untersuchung vornehmen zu lassen, auf welche sich bei der Bauausführung berufen werden kann und welche die Immissionsrechtlichen Festsetzungen dann ersetzen kann.

Bedingt durch die Lage in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist von der Seibersdorfer Straße her über eine geplante Zufahrt gesichert.

Thierham wird an Werktagen fünfmal täglich Richtung Pfaffenhofen und zurück nach Hohenwart von der Linie Hohenwart – Pörnbach – Pfaffenhofen (Bahnhof) angefahren.

Die Entfernung zum Ortszentrum Hohenwart beträgt ca. 1,1 km. Es ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in Hohenwart in wenigen Minuten zu erreichen. Grund- und Mittelschule befinden sich ca. 1,5 Kilometer entfernt nördlich des Ortskernes von Hohenwart. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 12,7 km entfernten Pfaffenhofen zu finden. Die Anbindung zum ca. 13,5 km entfernten Bahnhof „Pfaffenhofen a. d. Ilm“ oder dem ca. 12,6 km entfernten Bahnhof „Schrobenhausen“ ist mit dem Auto in ca. 14 bzw. in 12 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof Pfaffenhofen Ingolstadt und München, sowie ab Schrobenhausen Ingolstadt, Aichach und Augsburg erreichbar.

Die Anbindung an die A 9 ist an der Anschlussstelle Langenbruck in ca. 14 km und an die A 8 an der Anschlussstelle „Dasing“ in ca. 38 km zu erreichen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als Carports oder Garagen nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich hierbei nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen, gemeindlichen Stellplatzsatzung i. V. mit der Anlage 1 zur GaStellV.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes können damit ausgeschlossen werden.

12. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage des Wasserzweckverbandes der Paartalgruppe sichergestellt.

Das Baugebiet wird über das bestehende Mischsystem der Marktgemeinde Hohenwart entwässert. Das Abwassersystem im OT Thierham ist ausreichend dimensioniert, um die sich durch die Planung ergebenden zusätzlichen Abwässer aufzunehmen. Es darf jedoch nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. mit geeigneten Maßnahmen auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt. Die Müllbehälter an der Seibersdorfer Straße im Westen des Planungsgebietes bereitzustellen.

14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Die Vorgaben des Netzbetreibers bezüglich der Hauseinführungen sind zu beachten.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Niederschlagswasser ist zu versickern oder mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst zu nutzen. Als Erschließungskosten fallen lediglich Kanalanschlussgebühren an, welche jedoch im Zuge der Bauausführung vom Bauwerber zu tragen sind.

Bei der Erstellung von Kabelhausanschlüssen ist darauf zu achten, dass nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Bei der Pflanzung der Begrünung ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Grundstück stellt sich aktuell als abgeräumtes Baugrundstück dar und enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist nur einen unwesentlichen Bestand an Ziergehölzen und keinerlei Gewässerbestand auf. Angrenzend ist bestehende Bebauung aus Wohngebäuden mit gepflegten Hausgärten anzutreffen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Regensburger Straße ist Wohnbebauung vorhanden.

Beurteilung der Schutzgüter:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Der Geltungsbereich wurde als Hausgarten genutzt, liegen derzeit kurzfristig brach und sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereichen der umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind ausreichend standortangepasste Gehölze festgesetzt. Durch die zusätzlich zu schaffenden Strukturen ist keine negative Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetieren zu erwarten. Zudem dürfen Maßnahmen am Gehölzbestand sowie die Baufeldfreimachung zum Schutz bodenbrütender Vögel nur unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG erfolgen.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Lediglich die Gründung

und die Bauphase können durch den zeitweisen auftretenden hohen Grundwasserstand beeinträchtigt sein. Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, darf es in das örtliche Mischsystem eingeleitet werden. Es ist jedoch durch die vorhandene kiesige Bodenbeschaffenheit davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich sein wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind gering.

- Schutzgut Boden:

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung Hausgarten ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Sollen bei Baumaßnahmen oder im weiteren Verfahren Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist weiterhin gegeben. Wegen der kompakten Bebauung ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb der Privatgärten wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch festgesetzte Begrünung und die zentrale Lage des Planungsgebietes zwischen der bestehenden Bebauung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten

Zusammenfassend betrachtet, treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

17. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da es sich beim Geltungsbereich um bereits bebaute Innenbereichsflächen handelt, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht angezeigt.

18. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird moderat festgesetzt und die Geschossigkeit auf ein für die jeweils topographische Lage sinnvolles, an das umliegende Baugebiet angepasstes Maß festgesetzt.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen und die entsprechend benötigten Anlagen im Bebauungsplan auch explizit zugelassen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dachfläche so festgesetzt, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist. Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 45° sowie die Festsetzung laubabwerfender Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte, rechteckige Baukörper festgesetzt.

19. Flächenbilanz

Fläche der Bauparzellen	1507,4 m ²	99,4 %
- hiervon effektiv bebaubare Flächen	1205,92 m ²	80,0 %
- nicht bebaubare Grundstücks-Restfläche	301,48 m ²	20,0 %
Verkehrsflächen	8,8 m ²	0,6 %
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,0 m²</u>	<u>0,0 %</u>
Gesamtfläche Planungsumgriff	1516,2 m ²	100 %

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 08.02.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.

- 4.) Bayerisches Landesamt für Statistik
- 5.) Bayerische Vermessungsverwaltung
- 6.) Dr. Schönfeld (Lutz-Abel Rechtsanwalts Part GmbB), Schreiben vom 29.08.2024

J. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

		Ja	Nein
1.	Planungsvoraussetzungen		
	Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung Die Innenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)	X	
2.	Vorhabenstyp		
2.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 3 bzw. § 4 BauNVO)	X	
2.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
3.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
3.1	Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG - gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
3.2	In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X Fests. zur Ein- und Durchgrünung	
4.	Schutzgut Boden		
4.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X	
5.	Schutzgut Wasser		
5.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
5.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	X	
5.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine Möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden wird	X flächige Versickerung von NS-Wasser	

	gewährleistet. Private Wege und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.		
6.	Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
7.	Schutzgut Landschaftsbild		
7.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
7.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
7.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Liste 4).	X BG liegt in Anbindung an bebaute Ortsteile, Ortsrandeingrünung	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.