MARKT HOHENWART

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG

Begründung

zur Planfassung vom 17.01.2022
gem. Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 12.05.2022

Projekt-Nr.: 2011.032

Auftraggeber: **Markt Hohenwart**

Marktplatz 1
86558 Hohenwart
Telefon: 08443 69-0
Fax: 08443 6969
E-Mail: post@markt-hohenwart.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH), Stadtplanerin
Julia Wolf, B. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 5

1.1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans 5

1.2 Bisheriger Flächennutzungsplan 6

1.3 Planungsanlass und –ablauf 8

2 Planungsvorgaben und -ziele 9

2.1 Ziel und Zweck der Fortschreibung 9

2.2 Vorgaben Landesplanung 9

2.3 Vorgaben Regionalplanung 10

2.4 Kommunale Planungsziele 14

2.5 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 15

3 Planungsgrundlagen 18

3.1 Übernahmen und Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans 18

3.2 Lage und Struktur 20

3.3 Historische Entwicklung 22

3.4 Siedlungsstruktur 23

3.5 Nutzungen und Infrastruktur 24

3.6 Verkehr, Mobilität und Pendler 26

3.7 Natur und Landschaft 29

3.8 Freizeit und Erholung 29

4 Bedarfsnachweis 30

4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 30

4.2 Bevölkerungszusammensetzung 32

4.3 Bevölkerungsprognose 35

4.4 Innenentwicklungspotentiale 36

4.5 Wohnflächenbedarf 39

4.6 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik 41

4.7 Gewerbliche Bauflächen – Bedarfsermittlung 41

5 Flächennutzungsplanung 43

5.1 Anpassungen im Bestand 43

5.2 Kommunale Infrastrukturprojekte 44

5.3 Anpassungen im Bereich bestehenden Bebauungspläne 44
5.4 Wohnbauflächen – Neuausweisungen....45
5.5 Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisungen....49
5.6 Sondergebiete....53
5.7 Sondergebiete Photovoltaik-Anlagen....55
5.8 Grünstrukturen und Gewässer....60
5.9 Flächenbilanz....61

6 Sonstige Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen....62

6.1 Umwelt-, Natur- und Artenschutz....62
6.2 Belange des Denkmalschutzes....62
6.3 Bodenschutz, Altlasten....62
6.4 Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenzonen....63
6.5 Ver- und Entsorgung....63

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Flächennutzungsplan 1981 der Marktgemeinde Hohenwart, ohne Maßstab.... 7
Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans....10
Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 2 "Siedlung und Versorgung" des Regionalplans 12
Abb. 4: Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans....13
Abb. 5: Eindruck aus der Klausurtagung am 23.03.2019....14
Abb. 6: Ziele des ISEK Hohenwart aus ISEK Hohenwart (Planwerk / SEP)....15
Abb. 7: Entwicklungsplan Gestaltung Ortskern, Ausschnitt, aus ISEK Hohenwart....17
Abb. 8: Verortung der Teilbereiche „Windkraftanlagen“ vom 10.02.2015....20
Abb. 9: Lage des Markgemeindegebietes von Hohenwart....21
Abb. 10: Stich des Marktes Hohenwart mit Mauer und Graben aus dem Jahr 1701....22
Abb. 11: Historische Übersichtskarte Hohenwart ca. 1817-1841....23
Abb. 12: Ortsumgehung Weichenried, vereinfachte Darstellung....27
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung....30
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen....31
Abb. 15: Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegungen....32
Abb. 16: Altersverteilung Ortsteile 2018....33
Abb. 17: Langfristige Altersentwicklung in Hohenwart....33
Abb. 18: Wohnfläche je Bewohner nach Haushaltstyp in Bayern 2011....34
Abb. 19: Demographiespiegel Bayern von 2017 bis 2031....35
Abb. 20: Ermittlung des Innenentwicklungspotentials....37

Abb. 21: Übersicht über bestehende Baulücken im Siedlungsschwerpunkt 38
Abb. 22: Entwicklungskorridor des Marktes Hohenwart mit Wohnbauflächenbedarf 40
Abb. 23: Beschäftigungsstatistik Markt Hohenwart, Ein- und Auspendler 41
Abb. 24: Potentialanalyse mit Darstellung einer ersten Standortauswahl.....56

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalliste Hohenwart Bau- und Bodendenkmäler, Stand: 18.07.2019
Anlage 2: Liste der Quellen oder Datenbezugsstellen geographischer Informationen
Anlage 3: Übersicht über die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (Karte 1 und 2)

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans stellt das Baugesetzbuch (BauGB) dar. Dort wird auch festgelegt, dass die Aufstellung der Bauleitpläne und damit die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt.

Die Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, gem. §1 Abs.1 BauGB bauliche und sonstige Nutzungen in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im sog. vorbereitenden Bauleitplan ist somit die Bodenordnung, die sich aus der städtebaulich angestrebten Entwicklung und den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt, in ihren Grundzügen darzustellen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs.5 BauGB)“.

Insbesondere sind dabei zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit,
- Das Orts- und Landschaftsbild,
- Die Belange des Denkmalschutzes,
- Die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes,
- Die Belange der Wirtschaft,
- Die Belange des Verkehrs,
- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- Die Belange des Hochwasserschutzes
- Die Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Des Weiteren sind auch die Ergebnisse von weiteren städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan dient zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklungsziele einer Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung. Bebauungspläne sollen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, somit dient der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Er stellt die grobkörnigere kommunale Planungsebene dar und richtet sich nach der Landesplanung und der Regionalplanung.

Die dargestellten Flächen dienen der vorrausschauenden Bodenbevorratung und sollen eine bedarfsgerechte und umweltschonende Entwicklung der Gemeinde sicherstellen. Daher ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan auch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft. So begründet sich aus dem Flächennutzungsplan ebenfalls kein Planungsrecht oder Nutzungsrecht. Planungsrecht kann nur in einem folgenden Schritt über die verbindliche Bauleitplanung begründet werden.

Für Träger öffentlicher Belange kann sich aus dem Flächennutzungsplan jedoch eine bindende Wirkung ergeben. Gemäß §7 BauGB müssen öffentliche Planungsträger ihre Planungen an die Flächennutzungsplanung der Gemeinde anpassen, wenn sie im Verfahren beteiligt wurden und keinen Widerspruch eingelegt haben.

Die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die nachfolgenden Planungen zu steuern. Der Flächennutzungsplan bekundet die planerischen Absichten der Gemeinde nach außen hin und stellt dar, welche Flächen bebaut oder freigehalten werden sollen oder wie sich die sich Flächen in das Netz des überörtlichen Verkehrs einfügen. So kann die zukünftige Flächeninanspruchnahme und die Lage bebauten und unbebauten Flächen zueinander gesteuert werden.

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht unter Berücksichtigung planerischer Belange zu steuern und eine nachteilige Siedlungsentwicklung oder Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und in ihren Grundzügen dar und umfasst einen Planungshorizont von etwa 15 Jahren.

1.2 Bisheriger Flächennutzungsplan

Der Markt Hohenwart verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der seit dem 1981 in Kraft ist. Dieser ist jedoch aufgrund seiner langen Laufzeit, den tatsächlichen Entwicklungen des Gemeindegebietes und rechtlicher Änderungen in den letzten nahezu 40 Jahren überholt. Dies belegen auch die 31 Änderungsverfahren, die die Gemeinde seit der Aufstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes durchgeführt hat. Darüber hinaus hat sich auch der Bestand seither verändert. Daher ist in der Zusammenschau betrachtet eine Fortschreibung dringend erforderlich.

Die Änderungen, Berichtigungen und Baugebietsausweisungen des Flächennutzungsplans werden in einem folgenden Kapitel näher beschrieben und aufgelistet.

Zudem haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Bauleitpläne in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Seit der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind mehrere Novellierungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kraft getreten. Dabei nehmen auch europarechtliche Vorgaben Einfluss auf die Aufstellung von Bauleitplänen (Umweltprüfung).

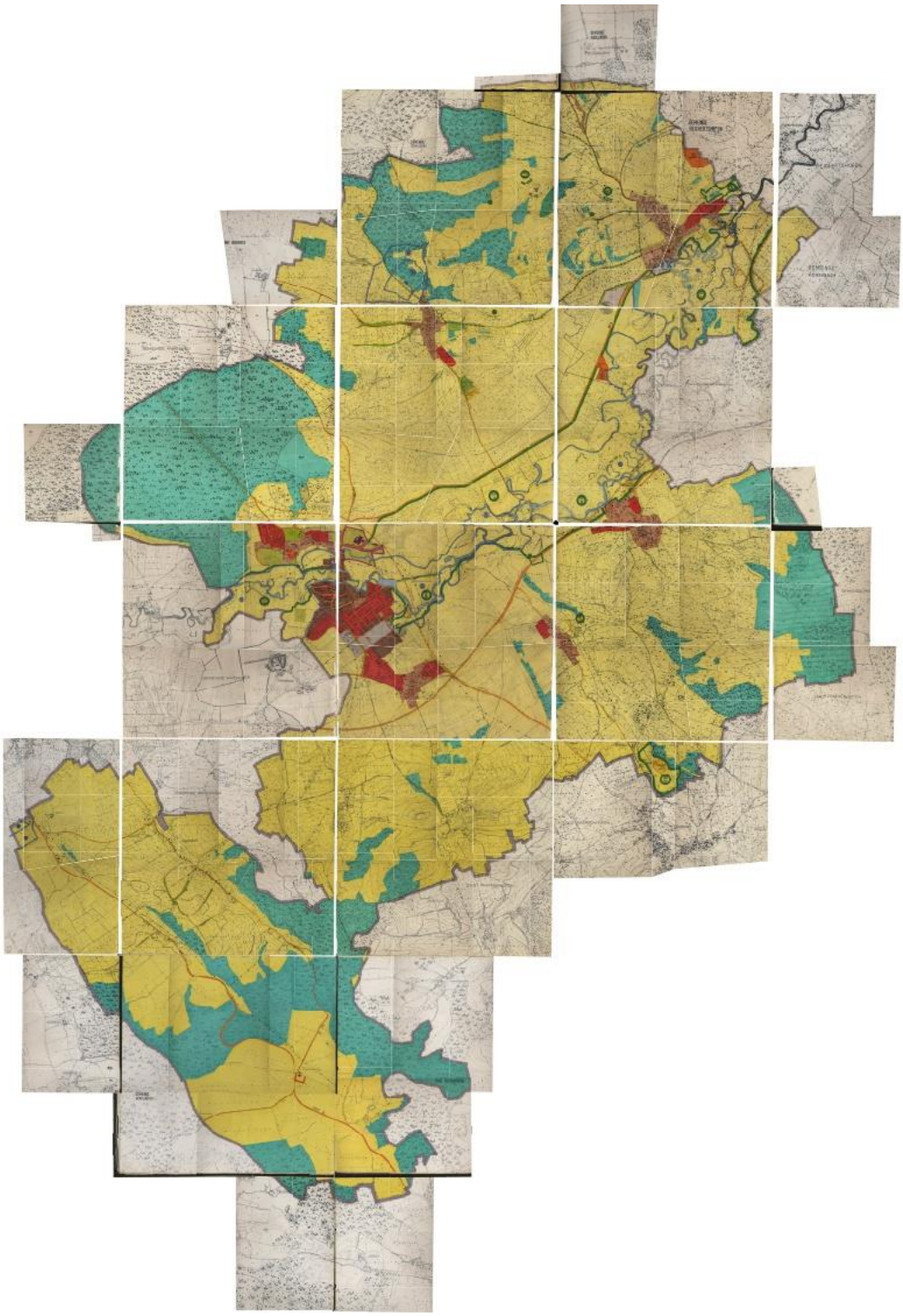


Abb. 1: Flächennutzungsplan 1981 der Marktgemeinde Hohenwart, ohne Maßstab

1.3 Planungsanlass und –ablauf

Der Planungsanlass ergibt sich aus der Laufzeit des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Hohenwart, der aus dem Jahr 1981 stammt. Da dieser aufgrund seiner langen Laufzeit, seiner nunmehr 31 Änderungen und den veränderten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gegebenheiten sowie der Rechtslage die heutigen Anforderungen nicht mehr erfüllen kann, ist eine Neuaufstellung dringend erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Parallel zum förmlichen Verfahren befasste sich der Marktgemeinderat mehrfach in Klausuren mit der Fortschreibung. Am 30.06.2018 fand die erste einführende Klausurtagung des statt. Thematisch wurde der demographische Wandel, neue Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, aktuelle Entwicklungen im Bereich Mobilität und Verkehr, Energiewende, Klimawandel, die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Notwendigkeit eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen erörtert. Am 23.03.2019 tagte der Gemeinderat erneut, formulierte gemeinsam mit der Verwaltung Planungsziele und tauschte sich über Potentialflächen aus. Außerdem wurden für die Klausur statistische Daten über die Marktgemeinde vorbereitet, um die Entwicklung der letzten Jahre aufzeigen zu können und damit die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde besser einschätzen zu können. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und die Auswahl geeigneter Plangebiete wurde im Rahmen der 3. Klausur am 17.10.2020 erörtert.

Bei Flächennutzungsplänen ist darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren (§ 7 Umweltrechtsbehelfsgesetz) mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der Markt Hohenwart hat im Jahr 2006 die Aufstellung eines Landschaftsplanes abgeschlossen. Da die Kartierungen inzwischen schon ungefähr 15 Jahre zurückliegen, wird der Landschaftsplan mit seinen Zielaussagen nicht mehr in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Schutzgebiete, Waldfunktionen etc. wurden bei den jeweiligen Fachämtern angefragt und übernommen. Aufgrund dessen sind keine landschaftsplanerischen Aussagen, wie z.B. die Beschreibung des Naturraums, Ergebnisse der Kartierung des Landschaftsraums, Maßnahmen oder Zielaussagen enthalten. Davon ausgenommen ist die Kartierung der dargestellten prägenden Bäume, die in der Begründung auch erläutert wird.

Der Flächennutzungsplan liegt nun im GIS-fähigen (Geo-Informations-System) Format vor, das zukünftig eine einfache Abfrage von städtebaulich und landschaftsplanerisch relevanten Daten sowie eine problemlose Anpassung bei Änderungen ermöglicht. Das zeitgemäße Format bietet viele Vorteile für die Gemeinde, Fachplaner und Bürger und erleichtert neben dem Informationsaustausch auch den Datenaustausch.

2 Planungsvorgaben und -ziele

2.1 Ziel und Zweck der Fortschreibung

Der bestehende Flächennutzungsplan kann aufgrund seiner Laufzeit von nunmehr fast 40 Jahren, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht mehr adäquat abbilden. Dies belegen auch die vielen Änderungsverfahren, die seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden.

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die zukünftige Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht unter Berücksichtigung planerischer Belange zu steuern und eine nachteilige Siedlungsentwicklung oder Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Die Fortschreibung befasst sich mit der Betrachtung der neu zu entwickelnden (Bau-)Flächen.

2.2 Vorgaben Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hohenwart ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

„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.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus sollen „die Verdichtungsräume und der ländliche Raum [..] sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2)

Gemäß LEP 3.3 (…) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Gemäß LEP 1.3.1 (G) soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...). Gemäß LEP 6.2.1 (Z) „Erneuerbare Energien“ sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzten. Laut 6.2.3 (G) sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Laut Begründung zu 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ werden Photovoltaik- und Biomasseanlagen vom Anbindungsgebot, das die Zersiedelung der Landschaft durch neue Siedlungsstrukturen vermeiden soll, ausgenommen. Somit ist eine Anbindung der Flächen an eine Siedlungseinheit nicht notwendig.

2.3 Vorgaben 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. Die beiden Mittelzentren Schrobenhausen und Pfaffenhofen a. d. Ilm sind jeweils 13 km entfernt. Die nächstgelegenen Metropolen sind Augsburg (53 km Entfernung) im Südwesten und München (78 km Entfernung) im Süden.

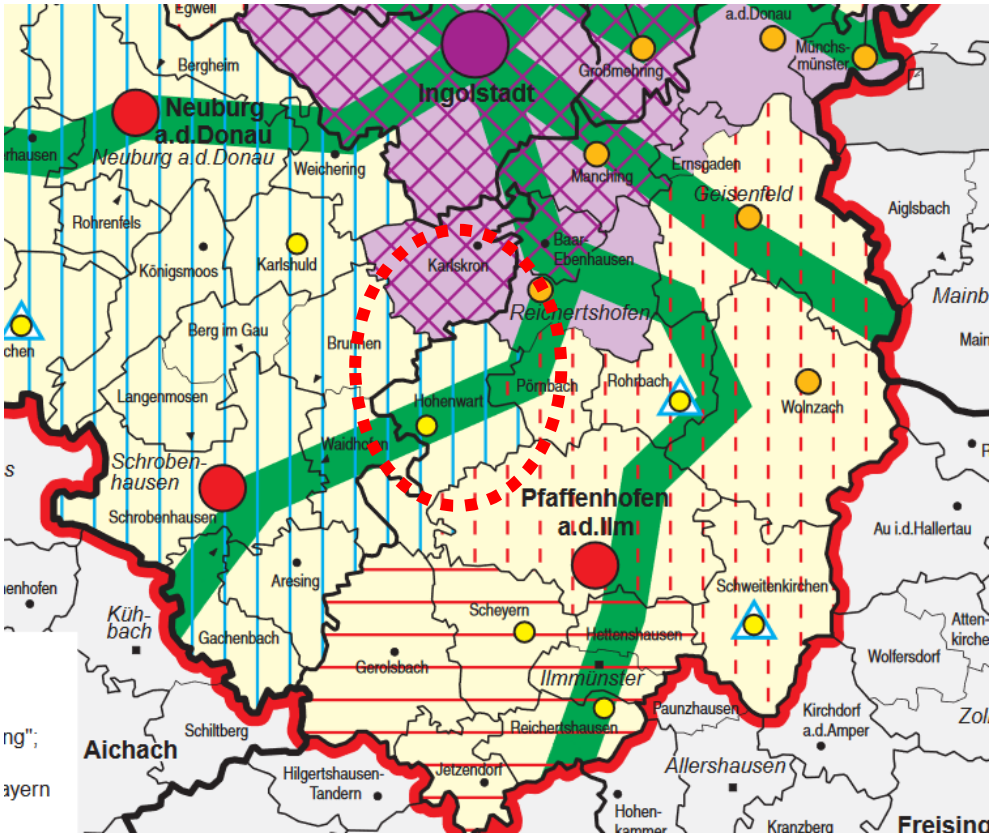


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans[1]

Raumstruktur

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

A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen."

A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im

[1] Regionalplan Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen. […]“

Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele:

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.

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

B III 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

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

Für das Marktgemeindegebiet im Speziellen werden folgende Aussagen getroffen: [2]

A IV 2 (Z) Im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm wird unter anderem der Markt Hohenwart als Kleinzentrum (Grundzentrum) bestimmt.

A IV 3 (G) Unter anderem ist in Hohenwart auf eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen hinzuwirken. Auch auf eine Stärkung der Einkaufszentralität soll hingewirkt werden. Außerdem sollen insbesondere die Funktionen des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der kulturellen Angelegenheiten in Hohenwart gestärkt werden.

[2] Regionalplan der Region Ingolstadt, Begründung, i.d.F. vom Dezember 2003

Siedlung und Versorgung

Zum Thema Versorgung sind folgende Aussagen aus dem Regionalplan zu beachten:

Es befinden sich mehrere Vorranggebiete zur Trinkwassergewinnung im Gemeindegebiet.

Auch ein Vorranggebiet für den Abbau von Sand (Sa 18) ist nordöstlich von Seibersdorf dargestellt (B IV 5.2.4.2.2 Z).

Von Südwesten nach Nordosten verläuft zudem eine Bundesfernstraße (B 300) mit zwei Anschlussstellen, jeweils in Thierham/Hohenwart und Freinhausen.

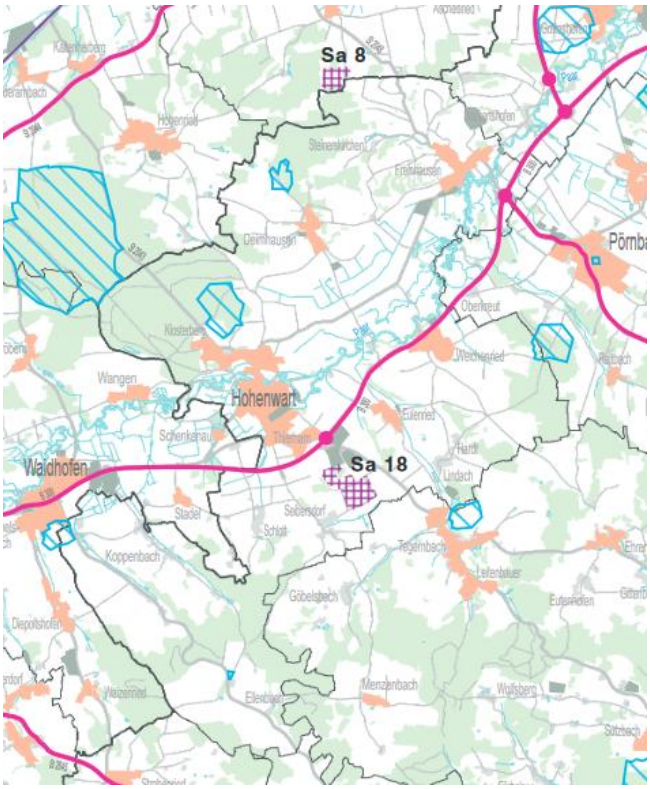


Abb. 3:Ausschnitt aus der Karte 2 "Siedlung und Versorgung" des Regionalplans[3]

Tourismus und Erholungsgebiete

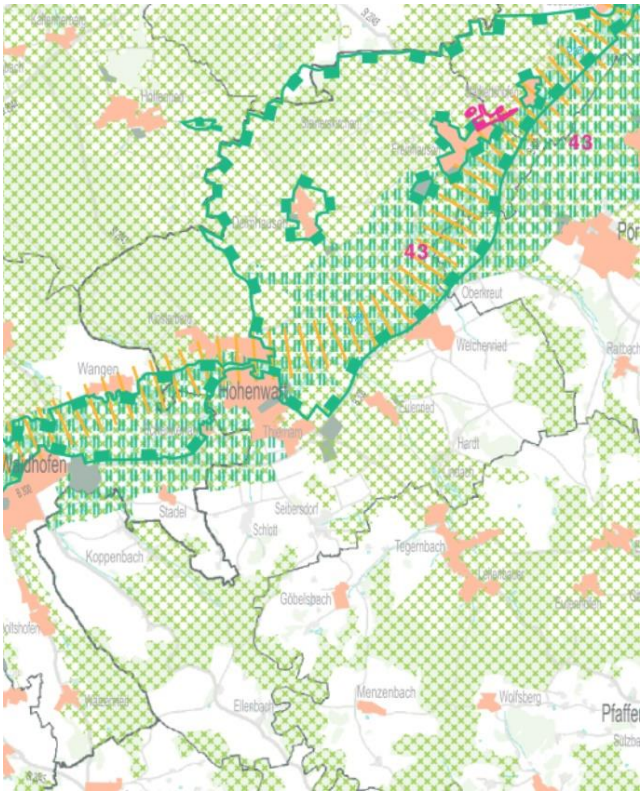
Das Marktgemeindegebiet Hohenwart befindet sich im Tourismusgebiet Nr. 28 „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“.[4] Hierzu gehört auch das Wiesenbrütergebiet des Paartales zwischen Hohenwart und Reichertshofen. [5]

Erneuerbare Energien

Im Regionalplan der Region Ingolstadt sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt.

3 Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 02.07.2015, ohne Maßstab
4 Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 2b „Tourismus- und Erholungsgebiete“ i.d.F. vom 23.11.2005
5 Regionalplan der Region Ingolstadt, Begründung, i.d.F. vom Dezember 2003

Landschaft



Hohenwart liegt im regionalen Grünzug des Paartals mit Weilachtal (7)[6], das weitgehend als FFH- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. In diesem regionalen Grünzug liegt auch ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundsystems, das sich rund um die naturnah erhaltene Paar befindet.

Besonders im Norden des Marktgemeindegebietes und im Bereich des Flusslaufes der Paar sind die unbebauten Flächen flächendeckend als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Südlich von Weichenried und Hohenwart gibt es auch vermehrt Flächen, die keine Vorbehaltsgebiete sind. Diese Flächen sind jeweils den Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes zuzuordnen.

Abb. 4: Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans[7]

Für das Marktgemeindegebiet im Speziellen werden folgende Aussagen getroffen: [8]

B I 8.4.4.2 (G) „Das Überschwemmungsgebiet der Paar zwischen Hörzhausen und Reichertshofen hält eine Vielzahl von Lebensräumen bereit und dient dem Wasserrückhalt sowie dem Schutz der Paar vor Stoffeinträgen. […] Das Gebiet zwischen Hohenwart und Reichertshofen ist wegen seines landschaftlichen Erscheinungsbildes von besonderer Bedeutung.“

B I 9.2 (Z) Paar- und Weilachtal stellen für Schrobenhausen, Waidhofen, Hohenwart und Reichertshofen wichtige wärmeklimatische und lufthygienische Austauschräume dar. […] Zudem besitzt das weitgehend naturnahe Paartal auch eine herausragende Bedeutung für den regionalen Biotopverbund. Eine weitere Abriegelung durch Bebauung oder Zerschneidung des Paartales soll deshalb nicht erfolgen.

6 Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte „Regionale Grünzüge“ zu B I 9.2 i.d.F. vom Dezember 2003
7 Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu B I 8.3 i.d.F. vom Dezember 2003
8 Regionalplan der Region Ingolstadt, Begründung i.d.F. vom Dezember 2003

Hochwasserschutz

Im Bereich des Paartals im Marktgemeindegebiet sind wasserwirtschaftlich erforderliche Maßnahmen für die Hochwasserfreilegung in Zukunft noch vorgesehen. [9]

Verkehr

Aus Sicht der Regionalplanung ist die Ortsumfahrung der B 300 um Weichenried vordringlich zu realisieren. [10]

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2.4 Kommunale Planungsziele

Am 23.03.2019 führte die Marktgemeinde eine Klausurtagung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch. Diese Veranstaltung wurde vom Planungsbüro WipflerPLAN moderiert und inhaltlich begleitet. Dabei formulierte der Marktgemeinderat zusammen mit der Verwaltung des Marktes Hohenwart kommunale Planungsziele. Diese setzen sich aus folgenden Themen zusammen:

- Innenentwicklung
- Baulandentwicklung
- Ortsteile
- Gemeinbedarf
- Freizeit und Erholung
- Verkehr und Mobilität

Abb. 5: Eindruck aus der Klausurtagung am 23.03.2019

Aus diesen Themenbereichen lassen sich folgende Leitziele formulieren:

- Am Siedlungsschwerpunkt der Marktgemeinde (Hohenwart – Klosterberg - Thierham) soll weiterhin ein moderates Wachstum stattfinden, dabei soll die Innenentwicklung und Nachverdichtung ebenfalls eine wichtige Rolle spielen. Der Ortskern soll belebt und gestärkt werden, außerdem sollen zunächst Bestandsstandorte von Einrichtungen gestärkt werden, bevor eine Neuausweisung stattfindet.
- In den Ortsteilen soll die Innenentwicklung gezielt und verträglich für die dörfliche Bestandstruktur gefördert werden.
- Gemeinbedarfseinrichtungen sollen an die entstehenden Bedarfe angepasst werden.
- Freizeit- und Erholungsflächen an der Paar sollen zusammen mit notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen entstehen.

[9] Regionalplan der Region Ingolstadt, Begründung i.d.F. vom Dezember 2003
[10] Regionalplan der Region Ingolstadt, Begründung i.d.F. vom Dezember 2003

- Örtliche und überörtliche Radwege sollen ausgebaut werden. Es soll ein Radwegenetz entstehen.

Im Juni 2018 fand bereits eine vorgeschaltete, erste Klausurtagung statt, in der grundlegende Informationen über die Aufgaben und Herausforderungen in der Bauleitplanung an den Marktgemeinderat herangetragen wurden. Dabei wurden auch mögliche Entwicklungsziele für die verschiedenen Teilbereiche des Marktgemeindegebietes aufgezeigt. Diese Veranstaltung wurde ebenfalls vom Planungsbüro WipflerPLAN durchgeführt.

2.5 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Marktgemeinde Hohenwart hat im Jahr 2018 im Zuge des Bayerischen Städtebauförderprogrammes beschlossen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen. Das fertige Konzept wurde am 17. Juni 2019 beschlossen. Das ISEK kann als informelle Planung der Marktgemeinde eine Leitlinie für weitere Entwicklungsstrategien darstellen. Alle Informationen sind dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Hohenwart entnommen[11].

Vorgeschaltet zu diversen Handlungsansätzen zu verschiedenen Themenfelder wurde eine Analyse des Marktgemeindegebietes durchgeführt, welche unter anderem die Themen übergeordnete Planungen, naturräumliche Gegebenheiten sowie die historische Entwicklung des Marktes Hohenwart näher beschreibt.

Abb. 6: Ziele des ISEK Hohenwart aus ISEK Hohenwart (Planwerk / SEP)

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf den Ortskern Hohenwarts sowie den Bereich im Umgriff des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“.

Im Konzept werden auf Basis der räumlichen Analyse sowie von mehreren Workshops und Bürgerbeteiligungen städtebauliche Werte und Mängel aufgezeigt. Daraus resultieren Potentiale und Herausforderungen für die Markgemeinde.

[11] Integriertes Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Marktgemeinde Hohenwart, erarbeitet durch PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg und SEP StadtEntwicklungPlanung, München

Als Resultat der Bearbeitung werden priorisierte Handlungsempfehlungen gegeben. Im Folgenden werden alle Empfehlungen, die mit einer hohen Priorität umgesetzt werden sollen, aufgelistet:

Handlungsfeld Ortskern:

- Einrichtung Projektmanagement
- Einrichtung Leerstandsmanagement
- Netzwerk Einzelhändler
- Neugestaltung Vormarkt und Kapellenstraße
- Bauliche Aufwertung diverser Gebäude im Ortskern
- Neugestaltung Rathausinnenhof

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung:

- Erhebung vorhandener Entwicklungspotentiale
- Planung / Abwägung der Siedlungsentwicklung
- Verlagerung Gewerbe Industriestraße
- Neuordnung ehemaliger Recyclinghof
- Rahmenplanung Industriestraße

Handlungsfeld Landschaft:

- Verbesserung der Zugänglichkeit der Paar
- Erneuerung / Pflege Streuobstwiese Ortsrand West
- Neugestaltung Pfarrgarten Klosterberg

Handlungsfeld Mobilität:

- Ausarbeitung eines Parkraumkonzeptes
- Einrichtung eines Bürgerbusses / Sammeltaxiverbindung zu Nachbarorten
- Neuanlage Parkplatz Ortsrand Südwest
- Gestaltung Parkplatz Markttor

Handlungsfeld Barrierefreiheit:

- Bauliche Aufwertung und Sicherung wichtiger Wegachsen

Für die Handlungsfelder Jugend und Soziales Miteinander wurden keine Handlungsempfehlungen mit hoher Priorität ausgesprochen.

In der folgenden Karte finden sich konzeptionelle Ansätze, an denen sich die Darstellungen des fortzuschreibenden Flächennutzungsplans bereits orientieren. Hierzu gehört die Aufwertung wichtiger Grünflächen im Bereich der Paarinsel.

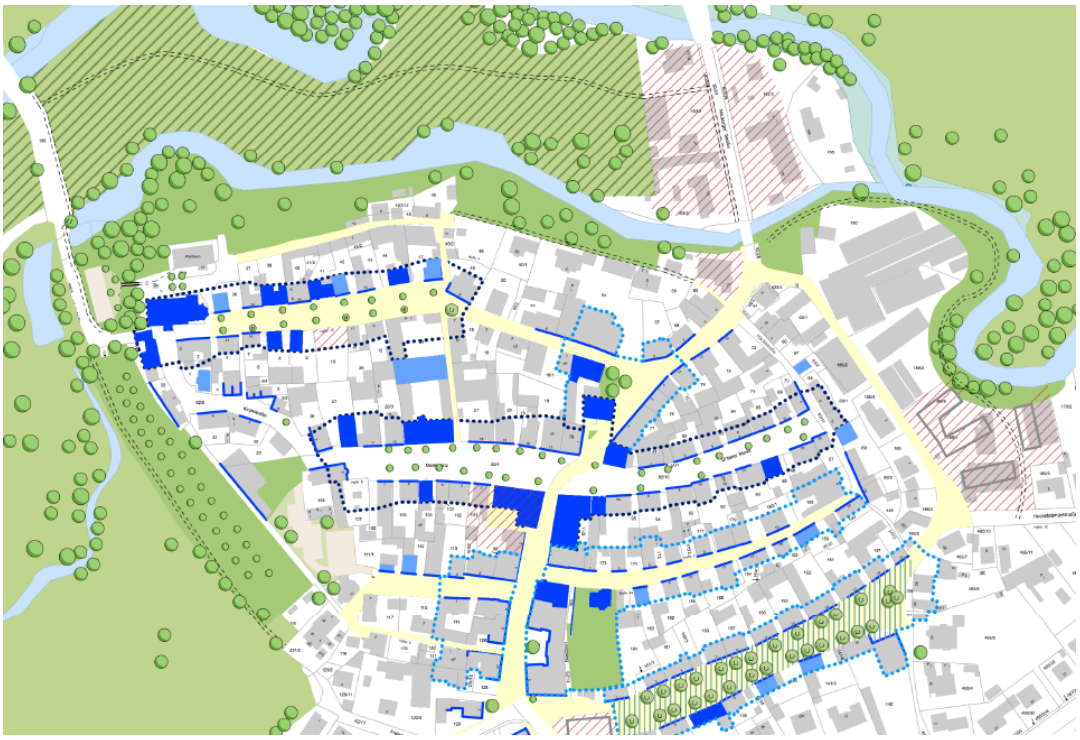


Abb. 7: Entwicklungsplan Gestaltung Ortskern, Ausschnitt, aus ISEK Hohenwart[12]

[12] Quelle: Planwerk / SEP

3 Planungsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden diverse Planungsgrundlagen berücksichtigt und eingearbeitet. Diese Grundlagen dienen zusammen mit den Vorgaben als Grundgerüst des Flächennutzungsplans.

3.1 Übernahmen und Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Folgende Änderungen und Berichtigungen wurden im Zuge der Fortschreibung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dazu gehört auch der Teilflächennutzungsplan Windkraft und Bebauungspläne der Innenentwicklung sowie Satzungen, die in der Laufzeit des wirksamen Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben.

Da diese Änderungen bereits vor der Neuaufstellung wirksam wurden, wurden diese ohne weitere Kennzeichnung in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

Änderungen des Flächennutzungsplans

Im Folgenden finden sich alle Flächennutzungsplan-Änderungen mit ihrer Lage zur leichteren Zuordnung sowie den zugehörigen Bebauungsplänen aufgelistet:

Nr. FNP-Änd.	Ortsteil	Feststellungs-beschluss[13]	zugehöriger Bebauungsplan (Nummer/Titel)
1	1 Hohenwart 2 Freinhausen	31.01.1983	20 - Mischgebiet Industriestraße 6 - GE Ostermoos I
2	Hohenwart Mitte	27.06.1984	20 - Mischgebiet Industriestraße
3	1 Eulenried 2 Freinhausen 3 Hohenwart 4 Klosterberg 5 Weichenried	19.04.1989	nicht vorhanden nicht vorhanden 19 - Thierhamer Moos 10 - Bergstraße 5 - Windsberg
4	1 Thierham 2 Hohenwart 3 Deimhausen	25.04.1991	nicht vorhanden nicht vorhanden 2 - Salvatoräcker
5	Seibersdorf	19.01.1989	nicht vorhanden
6	Klosterberg	16.06.1992	11 - Sondergebiet Klosterberg
7	1 Hohenwart 2 Hohenwart 3 Eulenried 4 Thierham	01.08.1994	23 – Am Schwaibbach I 24 – Schulstraße 4 - Steinberg II 15 – Schlotter-Weg
8	Hohenwart Thierham	01.03.1999	23 – Am Schwaibbach I 28 - Gewerbepark
9	Deimhausen	12.07.2000	29 - Marktkreppenäcker 4. Änd.
10	Hohenwart	31.01.2002	30 - Hohenwart Süd, 5.Änderung

[13] Konnte auf der Planfassung das Datum des Feststellungsbeschlusses nicht aufgefunden werden, wurde das zuletzt genannte Verfahrensdatum in die Tabelle aufgenommen.

11	Eulenried Thierham	05.03.2003	33 - Steinberg III, 1. Änderung; 34 - Angerfeld, 1. Änderung
12	Thierham	04.02.2002	32 - Industriegebiet Ziegelstadeläcker, 1. Änderung
13	Freinhausen	(04.02.2002)	FPÄ NICHT RECHTSWIRKSAM
14	Freinhausen	14.06.2004	(Innenbereichssatzung Nr. 6 Adelshausener Str.)
15	Freinhausen	(20.09.2004)	FPÄ NICHT RECHTSWIRKSAM 38 - Ostermoos II
16	Thierham	16.02.2009	39 - Industriegebiet Ziegelstadeläcker II, 2. Änderung
17	Freinhausen	14.06.2010	37 - Peuernfleck I, 2. Änderung 44 - SO GE a. d. Hohenwarter Str.
18	Klosterberg	22.02.2010	43 - Klosterberg Nordwest II 3. Änderung
19	Freinhausen	06.10.2014	45 - LFK Test und Integrationsgelände
20	Thierham	22.11.2010	39 - Industriegebiet Ziegelstadeläcker II 2. Änd.
21	Koppenbach	11.03.2013	nicht vorhanden
22	Seibersdorf	16.09.2013	47 - Giesgrabenäcker Sondergebiet PV-Anlage
23	Loch	02.06.2014	nicht vorhanden
24	Wolfshof	02.06.2014	nicht vorhanden
25	Klosterberg	05.12.2016	46 - Am Kerschberg II - 1. Änd.
26	Deimhausen	31.10.2016	2 - Salvatoräcker 1. Änd.
27	Thierham	05.12.2016	49 - Sondergebiet Kommunalbetriebe
28	Klosterberg	29.10.2018	52 - Sondergebiet Tiergestützte Therapie
29	Freinhausen	(19.09.2016)	FPÄ NICHT RECHTSWIRKSAM Ostermoos III
30	Lindach/Seibersdorf/Schlott	20.03.2020	nicht vorhanden
31	Thierham	22.03.2021	54 – Ziegelstadeläcker III

Mit Rechtswirksamkeit der 31. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine aktuell keine Änderungen mehr im Verfahren.

Im Verfahren befindet sich derzeit auch die Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“. Aufgrund der vorgesehenen Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird die Planung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Sollte es im weiteren Planungsverlauf auf Bebauungsplanebene zu Flächenanpassungen kommen, ist der Flächennutzungsplan entweder nicht parzellenscharf auszulegen oder ein Änderungs- bzw. Genehmigungsverfahren erforderlich.

Berichtigungen des Flächennutzungsplans

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan lediglich berichtigt. Dazu ist kein separates Änderungsverfahren notwendig.

Berichtigungen sind in der Gemeinde Hohenwart bisher nicht zur Anwendung gekommen.

Teilflächennutzungsplan Windkraft

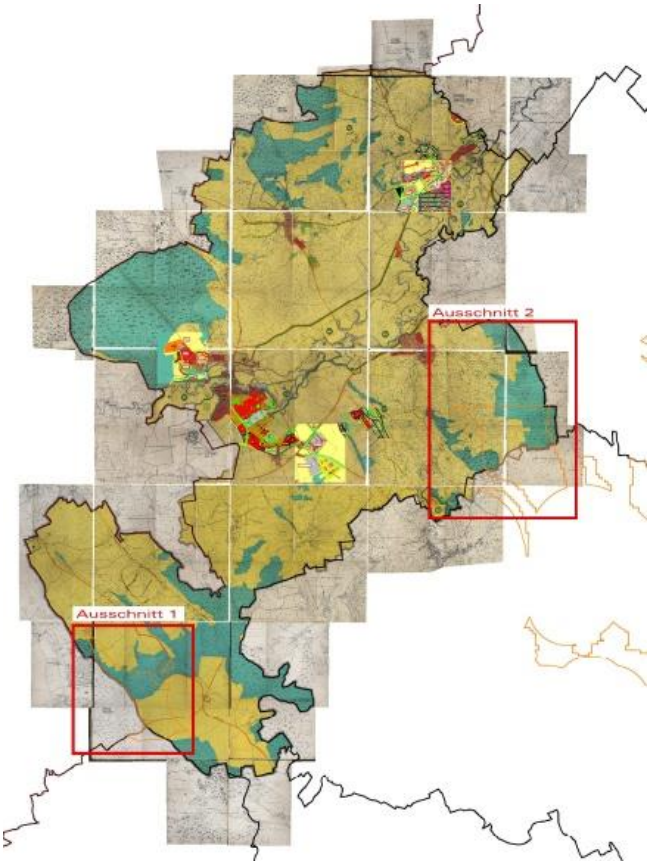


Abb. 8: Verortung der Teilbereiche „Windkraftanlagen“ vom 10.02.2015

Für das Gemeindegebiet Hohenwart werden zwei Konzentrationsflächen für Anlagen und Einrichtungen mit mehr als 30 m Gesamthöhe für die Erzeugung und Weiterverarbeitung von Strom aus der Windenergie auf Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Wald dargestellt. Teilfläche 1 befindet sich im Südwesten des Marktgemeindegebietes südlich des Ortsteils Loch. Teilfläche 2 liegt am östlichen Rand des Marktgemeindegebietes östlich des Ortsteils Lindach. Beide Teilflächen werden übergemeindlich auf angrenzenden Flächen der Gemeinde Gerolsbach oder der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm weitergeführt.

Die Abgrenzung des Konzentrationszone wurde in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

3.2 Lage und Struktur

Die Marktgemeinde Hohenwart liegt im Westen des Landkreises Pfaffenhofen und im südlichen Teil der Region 10 Ingolstadt. Die beiden Mittelzentren Pfaffenhofen an der Ilm und

Schrobenhausen liegen von der Marktgemeinde ca. 13 km entfernt. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt. Die nächstgelegenen Metropolen sind Augsburg (53 km Entfernung) im Südwesten und die Landeshauptstadt München (78 km Entfernung) Süden. Hohenwart grenzt an die westliche Landkreisgrenze des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm und an die Gemeindegebiete von Reichertshofen, Pörnbach, Stadt Pfaffenhofen, Scheyern (alle Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm) sowie von Waidhofen, Brunnen und Karlskron (alle Landkreis Neuburg-Schrobenhausen).

Abb. 9: Lage des Markgemeindegebietes von Hohenwart[14]

Neben dem Hauptort Hohenwart gehören die Ortsteile Thierham und Klosterberg zum sogenannten Siedlungsschwerpunkt, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Schule, Kindergarten, Lebensmittel- und Getränkemärkte, Bank, Post, sowie weitere Läden und Geschäfte angesiedelt sind. Nur in Waidhofen befindet sich ein weiterer Kindergarten.

Der Markt Hohenwart ist im Paartal gelegen. Der Siedlungsschwerpunkt liegt auf ca. 396 m über NHN[15] an der Paar, in Angrenzung daran befindet sich der Ortsteil Klosterberg, der sich in einer ortsbildprägenden Höhenlage auf einer Höhe von ca. 427m über NHN befindet. Die Klosteranlage mit der Pfarrkirche St. Georg ist weit über den Talraum der Paar zu sehen. Beiderseits des breiten Paartals schließt sich das tertiäre Hügelland an. Der Haidforst als großes zusammenhängendes Waldgebiet bedeckt im Norden von Tierham einen Teil des Gemeindegebiets.

[14] Quelle: BayernAtlas, o.M.
[15] Meter über NHN (Normalhöhennull), Deutsches Haupthöhennetz

Der höchste Punkt des Gemeindegebietes befindet sich auf dem Dachsberg (nahe Englmannsberg) bei ca. 516 m über NHN.

3.3 Historische Entwicklung

Die Meilensteine der historischen Entwicklung sind im Folgenden kurz zusammengestellt:

1074	Gründung des Klosters als Ursprung des späteren Marktes Hohenwart
1260 – 1265	Entstehung des Goldenen Buches von Hohenwart
1356	Marktrecht
1635	30-jähriger Krieg: das Kloster steht leer, der Markt ist verwüstet
1808	Entstehung der heutigen Gemeinde durch Gemeindeedikt
1878	Regens Wagner eröffnet die Gehörloseneinrichtung

Abb. 10: Stich des Marktes Hohenwart mit Mauer und Graben aus dem Jahr 1701[16]

Bis ins 12. Jahrhundert reichen erste urkundliche Erwähnungen vieler Ortsteile, z.B. von Deimhausen, Weichenried, Seibersdorf, Freinhausen, Koppenbach etc. zurück. Schloss und Gutshof Engelmannsberg werden nach 12s00 urkundlich erwähnt. Die wesentliche Siedlungsentwicklung ging in den folgenden Jahren von Klosterberg und Hohenwart aus.

[16] Quelle: Markt Hohenwart

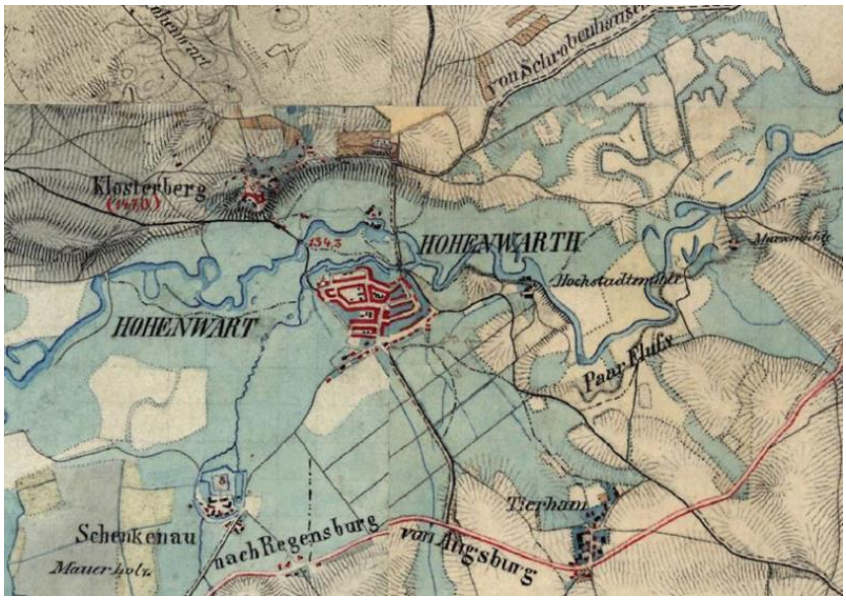


Abb. 11: Historische Übersichtskarte Hohenwart ca. 1817-1841[17]

Die Bevölkerung hat sich von 2.660 Personen im Jahr 1840 wie folgt weiterentwickelt[18]:

Jahr	Bevölkerung	Jahr	Bevölkerung
1871	2.884	1961	3.306
1900	3.010	1970	3.336
1925	3.219	1987	3.407
1939	3.096	2008	4.412
1950	4.291	2017	4.613

Am 1. Oktober 1971 wurde die Gemeinde Deimhausen eingemeindet. Am 1. Januar 1972 kamen Seibersdorf und Weichenried hinzu. Am 1. Januar 1978 folgten schließlich die bis dahin eigenständigen Gemeinden Freinhausen, Klosterberg und Koppenbach.

3.4 Siedlungsstruktur

Die Gesamtfläche der Marktgemeinde umfasst ca. 52 km² und teilt sich in die 7 Gemarkungen Hohenwart, Deimhausen, Freinhausen, Klosterberg, Koppenbach, Seibersdorf und Weichenried auf. Im Folgenden finden sich die zugehören Ortsteile nach Gemarkungen sortiert.

[17] Quelle: BayernAtlas, o.M.

[18] Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018
Es entsteht in der Tabelle ein gewisse Unschärfe durch die Mischung der Zahlen aus Volkszählungen, Zensus und neueren Erhebungen, die hier vernachlässigbar sind.

Gemarkung	Zugehörige Ortsteile
Hohenwart	Hohenwart
Deimhausen	Beuern, Deimhausen
Freinhausen	Freinhausen, Steinerskirchen
Klosterberg	Hochstattmühle[19] , Klosterberg
Koppenbach	Ellenbach, Englmannsberg, Koppenbach, Loch, Rothof, Wolfshof
Seibersdorf	Schlott, Seibersdorf, Thierham
Weichenried	Englmannszell, Eulenried, Hardt, Lindach, Merxmühle, Schwaig, Weichenried
Haidforst	-

Im Siedlungszusammenhang gekennzeichnet sind neben dem Siedlungsschwerpunkt Hohenwart/Klosterberg/Thierham bereits langjährig die Ortsteile Freinhausen, Weichenried, Deimhausen und Eulenried. Dieser Status einzelner Ortsteile wurde seit 2013 bereits über einzelne Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren auf weitere Ortsteile asugedehnt. Neu dazugekommen sind Koppenbach (2013), Loch (2014), Wolfshof (2014), Schlott (2018), Seibersdorf (2018) sowie Lindach einschließlich Hardt (2018).

3.5 Nutzungen und Infrastruktur

Wohnen

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung liegt im Siedlungsschwerpunkt Hohenwart/Klosterberg/Thierham. Hier zeigen sich umfangreiche bestehende Wohngebiete, welche sich an die meist gemischt genutzten Ortskerne anlagern. Weitere Wohngebiete größeren Umfangs sind auf der Basis von Bebauungsplänen in den Ortsteilen Weichenried, Eulenried, Freinhausen und Deimhausen entstanden. Erste Nachverdichtungsansätze zeigen sich im Ortskern von Hohenwart in historischer Umgebung. Zur Steuerung der Nachverdichtung befindet sich derzeit die Änderung des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“ im Verfahren, der sich auf einer großen Fläche unmittelbar südlich an den historischen Ortskern anschließt.

Gewerbe/Handel/Dienstleistungen

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich auf die Anschlussstelle an der B 300 östlich von Thierham, insbesondere aufgrund der verkehrlichen und topographischen Lagegunst. Der Gewerbestandort soll durch weitere Ausweisungen ausgebaut und gestärkt werden.

Das innerörtliche Gewerbegebiet in Hohenwart zwischen Industrie- und Erlenstraße zeigt mit Brachflächen oder gering genutzten Grundstücken strukturelle Schwächen. Die Gemeinde hat sich nach einer Befragung der betroffenen Eigentümer langfristig für eine Umwandlung bzw.

[19] Die Hochstattmühle wird aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs in der Gemarkung Hohenwart geführt.

Auflösung des Gewerbegebiets entschieden. Entsprechend der Änderung des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“ ist deshalb im Flächennutzungsplan eine Teilfläche als gemischte Baufläche bzw. Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

In den Ortsteilen Deimhausen und Freinhausen befinden sich noch Gewerbegebiete zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze. Weiteres Entwicklungspotential für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe besteht in den landwirtschaftlichen Hofstellen (gemischte Bauflächen), die aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft zumindest teilweise neu genutzt werden können.

Einzelhandel/Versorgung

Geschäfte, Läden, Apotheke, Bank, Post etc. befinden sich in Hohenwart im historischen Ortskern in kleinteiliger Struktur. Ein weiteres integriertes Versorgungszentrum hat sich in Hohenwart mit zwei Einzelhandelsbetrieben an der Pfaffenhofener Straße südlich des Ortskerns entwickelt. Mit diesem Standort bietet Hohenwart eine attraktive Nahversorgung für den Siedlungsschwerpunkt und die übrigen Ortsteile. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich außerhalb des Gemeindegebiets vorrangig in Schrobenhausen und Reichertshofen. Gaststätten befinden sich nicht nur im Siedlungsschwerpunkt, sondern auch noch in den Ortsteilen Weichenried, Lindach, Seibersdorf.

Soziale Infrastruktur

Der Markt Hohenwart verfügt über eine Grund- und Mittelschule, die am Siedlungsschwerpunkt gelegen ist. Dort gingen im Jahr 2018 281 Kinder zur Schule. Diese stammen zu knapp einem Dreiviertel aus dem Markt Hohenwart, 15 Prozent der Kinder stammen aus Waidhofen und 13 Prozent aus Brunnen. Eine Neustrukturierung des Schulstandortes mit einem Neubau des Schulgebäudes stehen in der Marktgemeinde an.

Des Weiteren hat Hohenwart zwei Kindergärten und eine Kinderstagesstätte, die der katholischen Kirchenstiftung St. Georg angehören. Der größte Kindergarten S. Wolfodus in Hohenwart hat 100 Betreuungsplätze, der Kindergarten St. Johannes im Ortsteil Weichenried hat 50 Plätze. Die Kindergärten sind ausgelastet. Die Kindertagesstätte S. Richildis in Hohenwart hat 24 verfügbare Plätze und ist ebenfalls ausgelastet.

Die Gemeinde hat durch die aktuelle Aufsiedlung neuerer Wohnbaugebiete, vorrangig durch die Ausweisung von „Kerschberg II“ einen weiteren Bedarf an Betreuungsplätzen erkannt. Darüber hinaus wird bei weiterer Bauflächenausweisung und damit verbundenen Zuzügen ein weiterer Bedarf entstehen.

Feuerwehr

Im Marktgemeindegebiet Hohenwart gibt es sieben Feuerwehren/-gerätehäuser. Diese befinden sich in Hohenwart, Deimhausen, Freinhausen, Klosterberg, Koppenbach, Thierham und Weichenried. Hier besteht eine ausreichend dichte Infrastruktur. Seitens der Feuerwehr in Hohenwart gibt es erste Überlegungen für eine Umsiedlung aus der beengten Situation im Bestand.

Kirchliche Einrichtungen

Zur Pfarreiengemeinschaft Hohenwart-Tegernbach gehören die katholischen Kirchengemeinden. In den Ortsteilen ist eine Vielzahl von privaten (Hof-)Kapellen vorhanden.

Von übergeordneter Bedeutung ist die Oase Steinerskirchen (Kloster der Herz-Jesu-Missionare) mit angegliedertem Bildungshaus.

Sondernutzungen

Das ehemaligen Benediktinerkloster in Klosterberg gehört der Regens-Wagner-Stiftung, die in Hohenwart unterschiedliche überregionale Angebote für Menschen mit Behinderung betreibt. Dazu gehören spezielle Wohn-, Schul- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie Behindertenwerkstätten, Gärtnereibetrieb und Landwirtschaft im Norden von Klosterberg.

In der Nähe des Schulstandortes ist ein Sondergebiet „Festplatz“ dargestellt, das auch als Wohnmobilstellplatz genutzt wird.

Nördlich von Freinhausen an der Gemeindegebietsgrenze liegt ein Test- und Integrationsgelände für Kommunikation, das sich auch auf das Gemeindegebiet von Reichertshofen erstreckt. Das Gemeindegebiet liegt im Interessengebiet des Flugplatzes Manching. Bei der Ortschaft Waidhofen verläuft südlich der Bundesstraße B 300 eine Hubschraubertiefflugstrecke.

In der Gemarkung Seibersdorf wurde auf einer ehemaligen Abbaufläche eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Eine weitere Sondernutzung stellt der Bauhof mit Wertstoffhof in Thierham an der Anschlussstelle der B 300 dar, der zwischenzeitlich in Betrieb genommen wurde.

3.6 Verkehr, Mobilität und Pendler

Klassifizierte Straßen

Der Markt Hohenwart ist an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Bundesstraße B 300 von Augsburg nach Regensburg angebunden, die durch das Gemeindegebiet von Westen nach Nordosten verläuft. Diese führt nach Osten an die Anschlussstelle Langenbruck der Bundeautobahn 9 (Nürnberg – München), die in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann. Ferner kann auch die Anschlussstelle Dasing der Bundesautobahn 8 (München - Stuttgart) in ca. 30 Minuten erreicht werden. Ebenfalls ist die Bundesstraße 13 (München - Ingolstadt) bei Freinhausen im Nordosten des Gemeindegebietes an die B300 angeschlossen.

Darüber hinaus führen zwei Staatsstraßen durch das Marktgemeindegebiet in Richtung Nordwesten:

- St 2043 (Hohenwart AS B300 - Niederarnbach - Karlshuld - AS B16 - Bergheim)
- St 2048 (Freinhausen AS B13 - Pobenhausen - Lichtenau AS B16)

Des Weiteren befinden sich drei Kreisstraßen im Gemeindegebiet. Die Kreisstraße PAF 2 (Euernbach - Brunnen) verläuft durch den südlichen Teil des Gemeindegebietes von Nordwesten nach Südosten. Die Kreisstraße PAF 4 (Hohenwart - Tegernbach - Niederscheyern) schließt in Hohenwart an die ST 2043 an und verläuft nach Südosten. Die Kreisstraße PAF 13 verbindet Hohenwart mit Freinhausen.

Die Straßen weisen folgende Verkehrsmengen laut DTV Straßenverkehrszählung 2015 auf[20]:

Straße		KFZ/24h
B 300	(Hohenwart – Freinhausen)	10963
ST 2043	(Niederarnbach – Hohenwart)	1014
ST 2043	(Hohenwart- Hohenwart AS B300)	4950
ST 2048	(Pobenhausen – Freinhausen)	1050

Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen an Bundesstraßen in einer Breite von 20 Meter keine Hochbauten errichtet werden. Zudem dürfen gemäß Art. 23 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) an Staatsstraßen ebenfalls bis auf 20 Meter, bei Kreisstraßen bis auf 15 Meter Distanz keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gilt das Anbauverbot, das unmittelbare Grundstückszufahrten von den klassifizierten Straßen aus untersagt.

Ortsumgehung Weichenried

Im Bereich des Ortsteils Weichenried verläuft die Bundesstraße 300 durch eine bestehende Ortslage. Durch das hohe Verkehrsaufkommen von fast 11.000 KFZ/24h (DTV 2015) entsteht eine hohe Immissionsbelastung für die angrenzenden Gebäude, die auf einer ausgewiesenen Mischbaufläche gelegen sind.

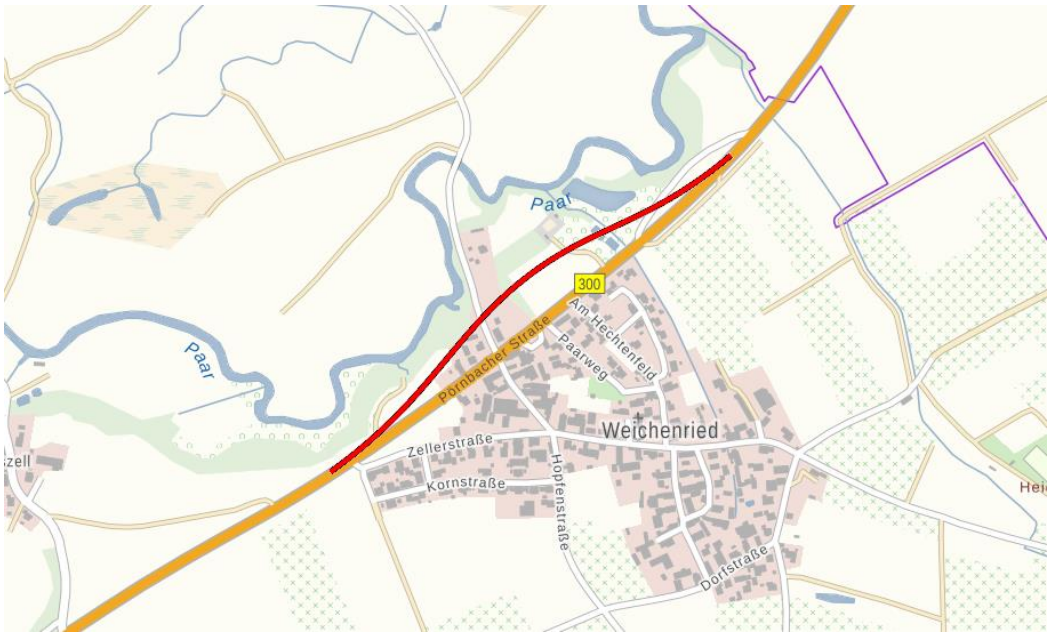


Abb. 12: Ortsumgehung Weichenried, vereinfachte Darstellung[21]

Deshalb wurde ein Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der B 300 durchgeführt (Staatliches Bauamt Ingolstadt). Die festgestellte Trasse ist im Flächennutzungsplan als geplante

[20] Daten auf Basis der Datenabfrage der Straßenverkehrszählungen von BaySIS (https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.aspx), abgerufen am 05.07.2019

[21] Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Staatl. Bauamt Ingolstadt, o.M.

Ortsumgehung dargestellt. Die Pörnbacher Straße (aktuell noch B 300) wird in diesem Zuge zu einer Gemeindeverbindungs- bzw. Ortsstraße abgestuft. Darüber hinaus soll eine Lärmschutzwand errichtet werden. Mit dem Bau wurde kürzlich begonnen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In Hohenwart steht ein Linienbus zur Verfügung, der die Strecke Pörnbach – Hohenwart – Waidhofen – Schrobenhausen von Montag bis Samstag in regelmäßigen Abständen bedient. Die Ortsteile Weichenried, Eulenried und Thierham werden täglich dreimal angefahren. Darüber hinaus gibt es einen Rufbus, der von Hohenwart über Waidhofen nach Schrobenhausen fährt. Dieser wird in einem zweistündigen Takt von 7 Uhr bis 21 Uhr (bzw. zurück von 7 Uhr bis 23 Uhr) die ganze Woche über angeboten.

Radwege

Durch das Marktgemeindegebiet führen überregionale Radwanderwege, u.a. die Paartaltour (Fernwanderweg) und der Spargel-Radwanderweg.

Diese werden jedoch überwiegend auf der Straße geführt. Gesonderte Radwege neben den Straßen sind nur in seltenen Fällen vorhanden. Die Gemeinde hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, das Radwegenetz stärker auszubauen. Denkbar ist auch, bestehende land- und forstwirtschaftliche Wege in das Wegenetz einzubinden.

Als weitere geplante Radwege sind im Flächennutzungsplan zwei Strecken dargestellt:

- Thierham – Tegernbach (Stadtgebiet Pfaffenhofen)
- Hohenwart – Kaltenthal – Hohenried (Gem. Brunnen)

Arbeitsplätze und Pendler

Die Marktgemeinde Hohenwart stellt durch seine Gewerbegebiete Arbeitsplätze in vielfältigen Branchen und Unternehmen bereit. Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen führt zu Pendelbewegungen über die Gemeindegrenzen hinweg. Im Jahr 2017 betrug die Zahl der Auspendler ca. 1400 Personen, die Zahl der Einpendler jedoch 1670 Personen. Dies stellt einen positiven Pendlersaldo von ca. 270 Personen dar. Dieser Saldo ist seit dem 2012 immer positiv und nimmt seit der Erfassung der Daten vom statistischen Landesamt (2008) auch kontinuierlich zu.

Pendelbewegungen verursachen auch eine Verkehrsbelastung, die sich im ländlichen Raum v.a. im motorisierten Individualverkehr niederschlägt. Da die Pendleranzahl sich in relativ geringem Umfang bewegt, ist jedoch für den Markt Hohenwart kein Handlungsbedarf gegeben. Die Marktgemeinde verfügt über ein positives Pendlersaldo.

3.7 Natur und Landschaft

Im Flächennutzungsplan Hohenwart werden die bestehenden Schutzgebiete dargestellt.

Naturschutzgebiet „Windsberg“

Das Naturschutzgebiet Windsberg mit einer Größe von insgesamt rund 8,2 ha liegt zwischen Freinhausen und Starkertshofen (Markt Reichertshofen). Geschützt ist der Prallhang entlang des nördlichen Abschlusses des Paartals sowie angrenzende Magerrasenflächen. Zweck des Schutzgebietes ist es, die für den Naturraum "Donau-Isar-Hügelland" seltenen Trockenrasen- und Kalkflachmoorgesellschaften zu erhalten. Besonderes Ziel ist es, die Vielfalt an Pflanzen und Tieren in diesen speziellen Lebensräumen zu erhalten und ihre Entwicklung zu fördern.

Landschaftsschutzgebiet „Paartal“

Das Landschaftsschutzgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 21 km² liegt im Gemeindegebiet Hohenwart überwiegend nördlich vom Siedlungsschwerpunkt und umfasst dort alle Flächen nordwestlich der B 300 bis zur Gemeindegebietsgrenze, ausgenommen der Siedlungsflächen. Es liegt ferner südöstlich vom Siedlungsschwerpunkt und umfasst dort Flächen beiderseits der Paar. Zweck des Schutzgebiets ist zum einen die Sicherung der wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Talbereich der Paaraue und deren Wiederherstellung, zum anderen die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere die Erhaltung von Quellgebieten, von Feuchtgebieten in den Talbereichen, von Hecken und Böschungen im angrenzenden Hügelland zum Schutz gegen Bodenabtrag. Zu den besonderen Pflanzen und Tieren im LSG gehören der Große Brachvogel, das breitblättrige Knabenkraut, der Fieberklee und der Storch.

FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“

Das Schutzgebiet umfasst einen Fließgewässer-Auen-Komplex mit einer Größe von rund 2.970 ha, der eine wichtige überregionale Verbundachse darstellt. Geschützte Arten von europäischer Bedeutung sind in dem Gebiet neben Biber, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Grüne Keiljungfer und Bachmuschel die Fischarten Schlammpeitzger und Groppe. Bedeutungsvoll ist das Vorkommen der Malvenlanghornbiene dem einzigen bekannten Vorkommen in Bayern im Bereich der Paartaler Sanddünen.

3.8 Freizeit und Erholung

Die Marktgemeinde Hohenwart betreibt die Förderung der aktiven Freizeitgestaltung und des Tourismus durch die Ausweisung von Rad- und Wanderwegen, den Unterhalt eines Wohnmobilstellplatzes am Schulstandort in Hohenwart und durch weitere Maßnahmen. Im Vordergrund steht dabei ein schonungsvoller Umgang mit Natur und Landschaft und die Förderung des Verständnisses und der Zugänglichkeit für die landschaftlichen Besonderheiten im Gemeindegebiet.

Beispielhaft genannt seien der durch das Marktgemeindegebiet führende überregionale Radwanderweg, die „Paartaltour“, mit einer Länge von 115 km von Eresing (Lkr. Landsberg/Lech), etwas oberhalb der Quelle, bis zur Mündung der Paar in die Donau bei Großmehring (Lkr. Eichstätt). Darüber hinaus führt noch der „Spargel-Radwanderweg“, ein Rundweg von Aichach

bis Geisenfeld mit einer Länge von 140 km durch Hohenwart und seine Ortsteile. Die „Erlebnistour an Ilm und Paar“ mit einer Länge von ca. 50 km überlagert sich zum Großteil mit anderen Radwegen.

Im Gemeindegebiet sind aktuell vier Kapellenwanderwege beschildert:

- Nikolaus-Weg: Hohenwart, Klosterberg, Wangen, Schenkenau, Hohenwart
- Marien-Weg: Waidhofen, Diepoltshofen, Loch, Koppenbach, Wolfshof, Waidhofen
- Anna-Weg: Seibersdorf, Lindach, Weichenried, Eulenried, Seibersdorf
- Michael-Weg: Steinerskirchen, Freinhausen, Deimhausen

4 Bedarfsnachweis

4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Marktgemeinde Hohenwart hatte zum Stichtag 31.12.2019 4771 Einwohner.

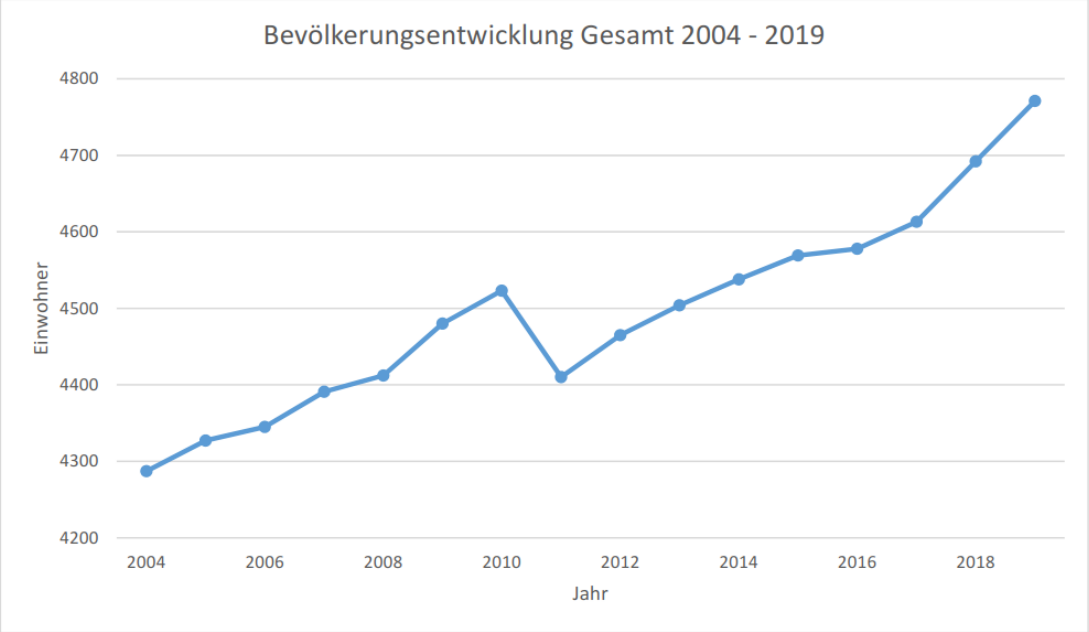


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung[22]

Sie ist in den letzten 15 Jahren von 4287 Einwohner auf 4771 Einwohner angewachsen. Die Entwicklung war über den gesamten Betrachtungszeitraum stets positiv.[23] Im Durchschnitt wuchs die Marktgemeinde damit um 1,0% pro Jahr.[24]

Diese Entwicklung entspricht einem Gesamtwachstum von 11,3 Prozent im Betrachtungszeitraum. Im Vergleich zum Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, der in diesem Zeitraum um beachtliche 19,1 Prozent angewachsen ist und zum Regierungsbezirk Oberbayern mit knapp 12 Prozent Wachstum, entwickelt sich die Marktgemeinde leicht unterdurchschnittlich.

[22] Landesamt für Statistik, 2020
[23] Der Rückgang im Jahr 2011, sog. „Zensusknick“, ist rein statistisch bedingt.
[24] Bereinigt vom negativen Wert im Jahr 2011, der auf den Zensusknick zurückzuführen ist

Besonders der Siedlungsschwerpunkt der Marktgemeinde weist ein verstärktes Wachstum der Bevölkerung auf. Dies ist vor allem auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen.

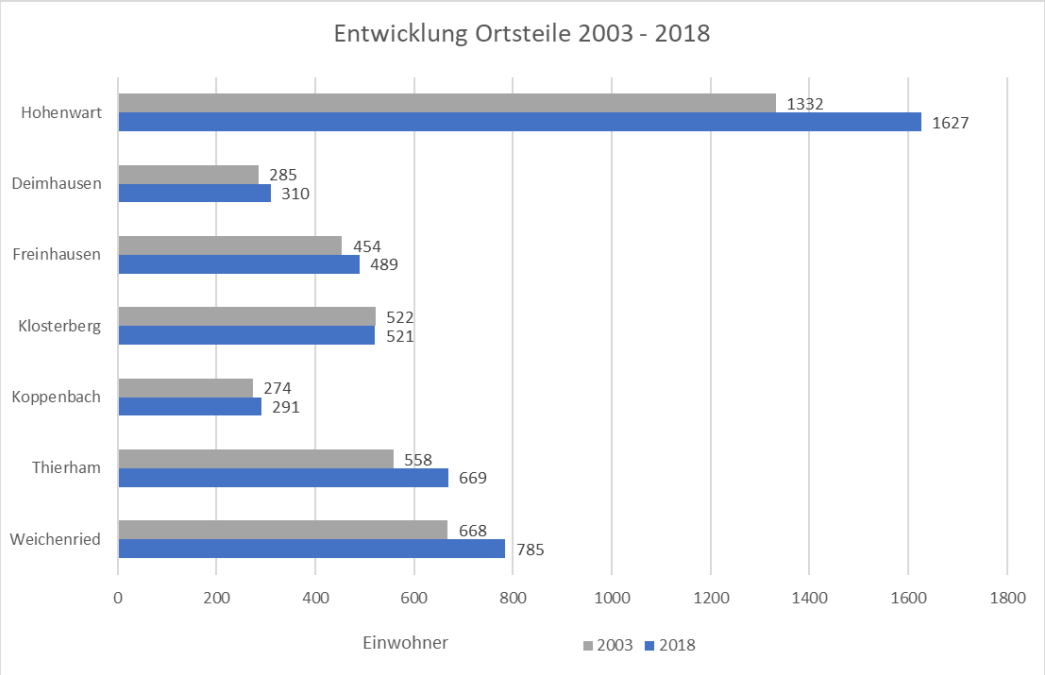


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen[25]

Dagegen ist die natürliche Entwicklung der ansässigen Bevölkerung von Hohenwart seit einigen Jahren leicht rückläufig, da die Sterbefälle die Zahl der Geburten übersteigen. Die Zuwanderung ist die Hauptursachte für das stetige Wachstum der Marktgemeinde. Durchschnittlich lag der Zuwachs der Gesamtbevölkerung in den letzten 15 Jahren (seit 2004) bei 44 Einwohnern pro Jahr. Der bisher höchste Wert an Zuzügen wurde 2019 mit 404 Zuzügen erreicht. Das größte Gesamtsaldo der Bevölkerung lag im Jahr 2018 bei einem positiven Zuwachs von 90 Einwohnern.

[25] Eigene Darstellung auf der Basis der Bevölkerungsstatistik der Marktgemeinde

Die Entwicklung der Bevölkerung erfolgt insgesamt über einen bereits längeren Zeitraum ansteigend und hat besonders in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

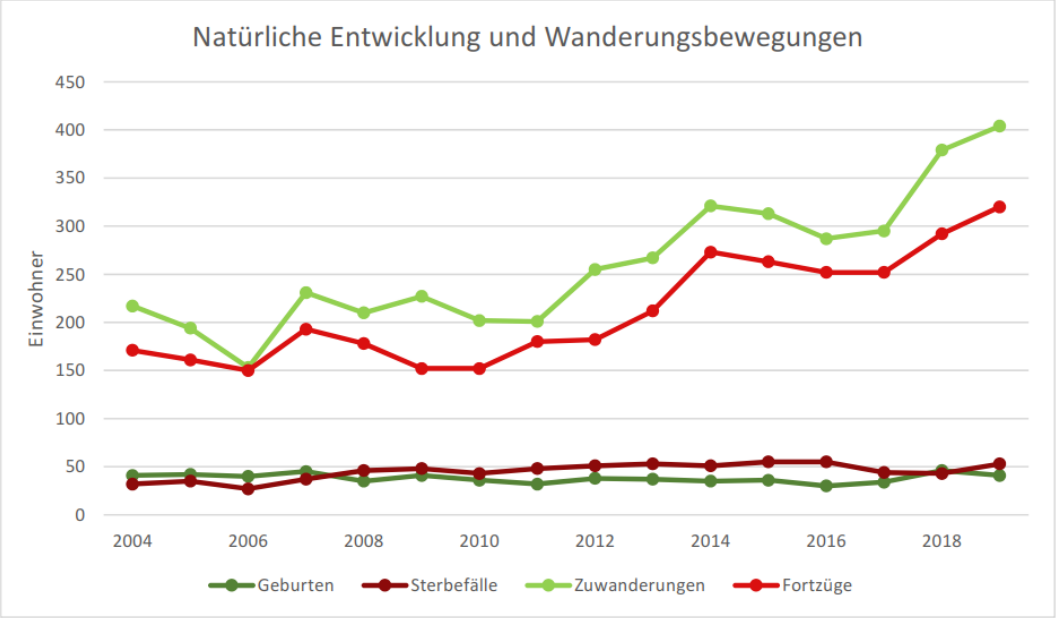


Abb. 15: Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegungen[26]

Die Wanderungsgewinne sind mit den jüngsten Ausweisungen an Baugebieten in Verbindung zu bringen. Durch die Siedlungsstruktur dieser (verdichtete Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser), ziehen vermehrt junge Paare und Familien nach Hohenwart, was insgesamt eine Verjüngung der Altersstruktur der Marktgemeinde und einen besonderen Infrastrukturbedarf im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen absehen lässt.

4.2 Bevölkerungszusammensetzung

Altersstruktur

Die Altersverteilung in einer Marktgemeinde ist ein wichtiger Indikator für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In Hohenwart ist die Altersverteilung im gesamten Marktgemeindegebiet relativ ausgewogen. Der Anteil der Erwerbstätigen (18 bis unter 65 Jahre) beträgt im gesamten Betrachtungszeitraum etwa 65 Prozent der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der unter 18-jährigen ist in den vergangenen Jahren leicht rückläufig von 21 auf ca.17 Prozent. Aufgrund des demographischen Wandels gibt es außerdem eine leichte Zunahme des Anteils der Altersgruppe über 65 Jahre, die einen Anstieg um 3,6 Prozent auf ca. 18 Prozent zu verzeichnen hat.

In den Ortsteilen ist die Altersverteilung nahezu analog zur Gesamtbetrachtung. Der hohe Anteil an über 65jährigen in Klosterberg steht in Zusammenhang mit dem dort vorhandenen Seniorenwohnheim.

[26] Quelle: Landesamt für Statistik, 2020

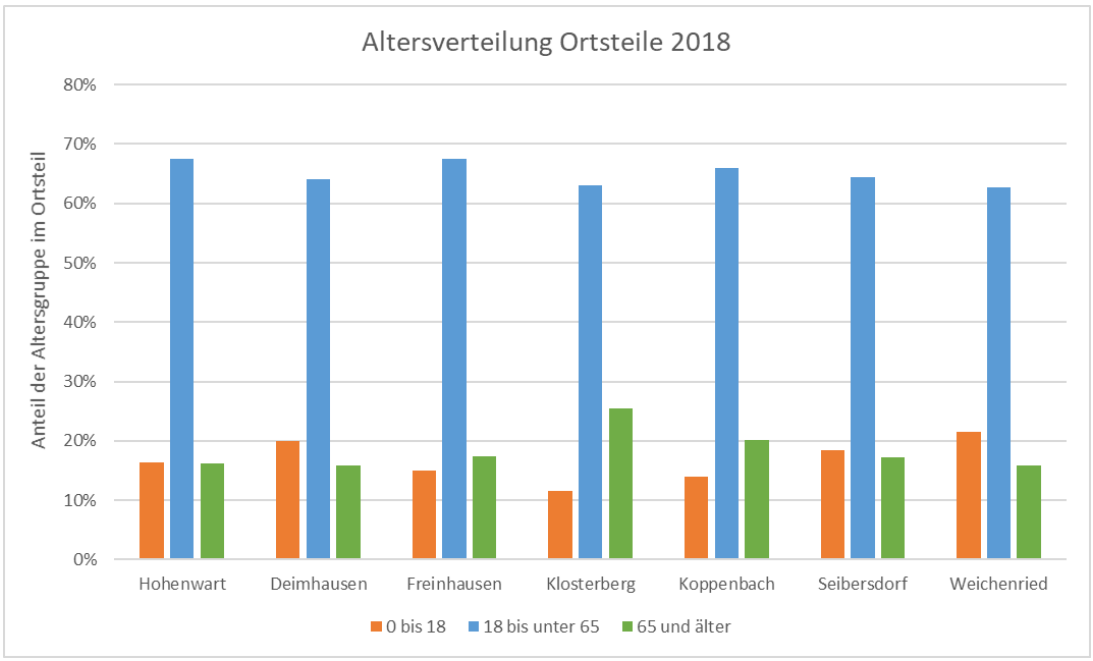


Abb. 16: Altersverteilung Ortsteile 2018[27]

Der demographische Wandel zeigt sich in Hohenwart nicht so deutlich als in anderen Gemeinden mit weniger Zuzug. Dennoch ergeben sich leichte strukturelle Verschiebungen, auf die die Marktgemeinde langfristig reagieren muss. Mit einer alternden Bevölkerung ändern sich die Anforderungen an besondere Wohnverhältnisse, die Mobilität und die Gestaltung des öffentlichen Raums in Bezug auf Barrierefreiheit.

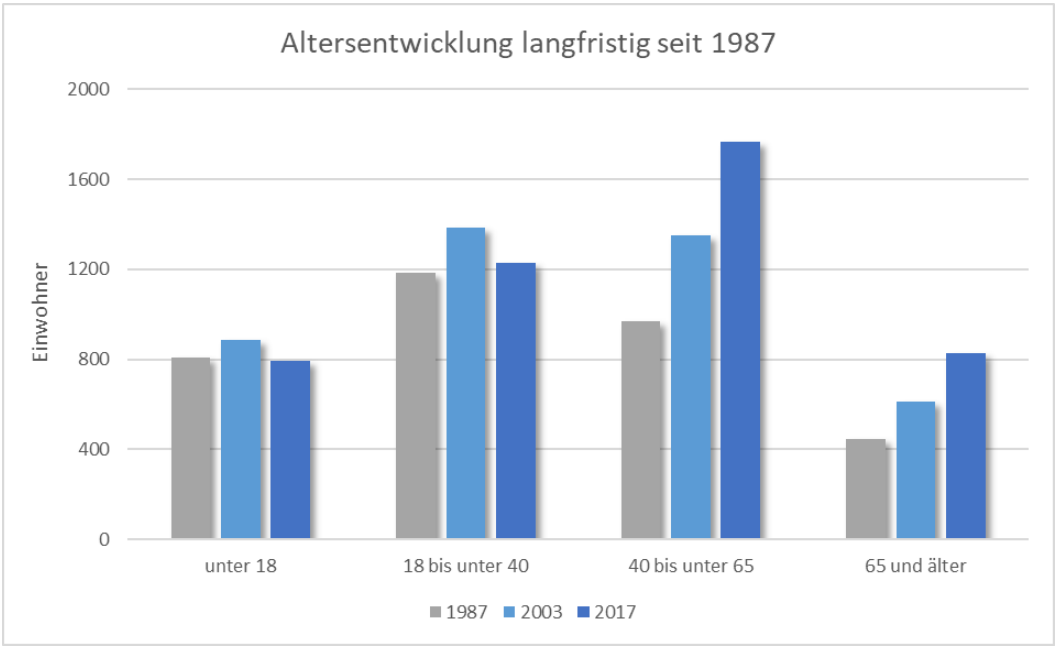


Abb. 17: Langfristige Altersentwicklung in Hohenwart[28]

[27] Eigene Darstellung auf der Basis der Bevölkerungsstatistik der Marktgemeinde
[28] Eigene Darstellung auf der Basis von Daten des statistischen Landesamtes

Haushalte

In diesem Zusammenhang verändern sich auch Haushaltsgrößen und Haushaltszusammensetzung. Dies schlägt sich auf den zukünftigen Bedarf an Wohnfläche und Siedlungsfläche nieder. Mit der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Nachfrage an Wohnraum. Zeitgleich ist bereits seit einigen Jahren die Abnahme der Haushalts-größe zu beobachten, d.h. der Anteil von 1- oder 2-Personenhaushalten nimmt zu, während der Anteil an großen Haushalten von mehr als 3 Personen abnimmt. Daher werden für die gleiche Anzahl Personen mehr Wohnungen benötigt. Der Wohnflächenbedarf pro Kopf steigt.

Im Jahr 2011 (Datenerhebung des Zensus 2011) betrug die Haushaltsgröße im Markt Hohenwart im Durchschnitt 2,8 Personen pro Privathaushalt. Die ist eine vergleichsweise hohe Anzahl, die auf die ländlich geprägte Struktur der Marktgemeinde mit seinen peripher gelegenen und landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen hindeutet. Im Zuge der Ausweisung neuer Baugebiete und dem zunehmenden Trend der Singularisierung der Gesellschaft dürfte sich diese Zahl mittlerweile etwas verringert haben. Der Durchschnitt des Landkreises lag 2011 bei 2,5 Einwohner pro Haushalt.

Ebenfalls laut Zensus hatte im Jahr 2011 jeder Bewohner durchschnittlich 50 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dies waren ca. 3 m² mehr als der Landkreis-Durchschnitt. Auch dieser Wert deutet auf eine eher ländlich geprägte bauliche Struktur hin.

Da für Hohenwart keine spezifischen Daten vorliegen, wird der o. g. Argumentation folgend eine plausible Haushaltsgröße von 2,2 Einwohner/Wohnung angenommen.

Abb. 18: Wohnfläche je Bewohner nach Haushaltstyp in Bayern 2011[29]

Aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte der Haushalte (Singularisierung der Gesellschaft), dem demographischen Wandel (im Alter alleinlebende Personen, die im von einer Familie bewohnten Haus verbleiben), sowie dem gesteigerten Flächenbedarf pro Person kann ein Auflockerungsbedarf bei der Flächenberechnung angesetzt werden. Dazu wurde die Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern je Haushalt des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm als Referenzwert angenommen. Der Auflockerungsbedarf berechnet sich anteilig zum Gesamtflächenbedarf der vorgestellten Entwicklungsvarianten beträgt 0,8 bzw. 0,9 Hektar und kann zum Flächenbedarf der angestrebten Variante addiert werden. Die Marktgemeinde nimmt davon allerdings Abstand, da eine weitere Auflockerung den Bestrebungen zur Nachverdichtung und des Flächensparens entgegensteht.

[29] Quelle: Zensus 2011

4.3 Bevölkerungsprognose

Landkreis

Die Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm im Zeitraum von 2018 bis 2028 geht von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,6% pro Jahr aus, was einem absoluten Zuwachs von ca. 8400 Einwohnern im gesamten Landkreis entspricht. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm sehr prosperiert und sowohl für Unternehmen als Betriebsstandort und für Privathaushalte als Wohnstandort aus verschiedenen Gründen äußerst beliebt ist. Damit gehört der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm zu den am stärksten wachsenden Landkreisen in Bayern im Planungshorizont. Dabei wird im Zeitraum von 2017 bis 2031 ein Wachstum von insgesamt 10% oder mehr prognostiziert.

Marktgemeinde

Das Wachstum des Landkreises steht analog zum prognostizierten Wachstum der Marktgemeinde im selben Zeitraum.

Die Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik für den Markt Hohenwart im Zeitraum von 2018 bis 2028 geht von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,6% pro Jahr aus, was einem absoluten Zuwachs von ca. 380 Einwohnern im Betrachtungszeitraum entspricht. Nach dieser Berechnung hätte Hohenwart im Jahr 2031 ca. 5080 Einwohner.

Vergleicht man dazu die Prognosewerte mit den realen Werten, so stellt sich heraus, dass der Markt Hohenwart in den letzten 3 Jahren stärker gewachsen ist, als vormals prognostiziert wurde. Für das Zieljahr der Planung 2034 sind noch keine Daten verfügbar.

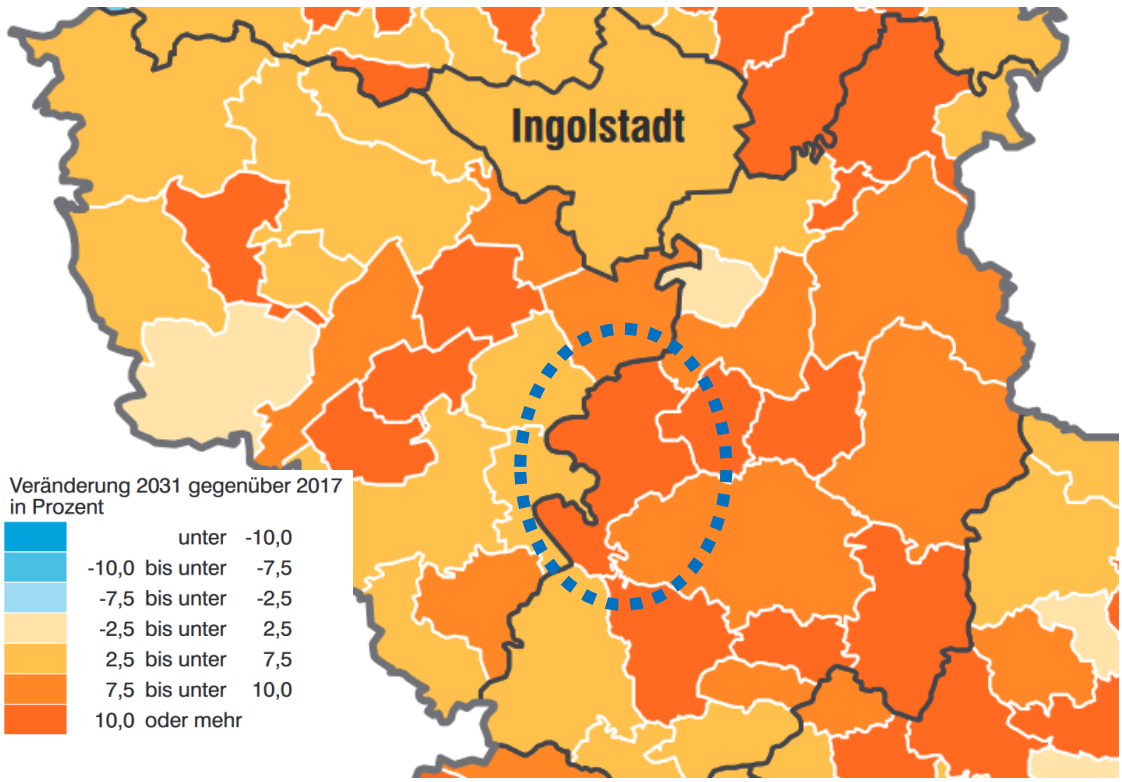


Abb. 19: Demographiespiegel Bayern von 2017 bis 2031

4.4 Innenentwicklungspotentiale

In der Gemeinde Hohenwart sind im Innenbereich (§ 34 BauGB) und in den beplanten Ortslagen (§ 30 BauGB) zahlreiche unbebaute Grundstücke vorhanden, die ein gewisses Nachverdichtungspotential belegen. Für die Ermittlung von unbebauten Grundstücken in bestehenden Siedlungsflächen wurde eine GIS-gestützte Analyse durchgeführt und ein Abgleich mit der ortsplanerischen Bestandsaufnahme sowie mit Luftbildern durchgeführt. Eine bauplanungsrechtliche Bewertung wurde nicht vorgenommen, da hierfür auf Flächennutzungsplanebene keinesfalls verbindliche Aussage getroffen werden sollen. Ziel der Auswertung ist es, einen Überblick über bestehende Baulücken zu erhalten und deren Flächengröße zu quantifizieren. Bei der Auswertung wurde zwischen Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen unterschieden.

Das Ergebnis der Analyse wurde einer Relevanz-Prüfung unterzogen:

- Bei Wohnbauflächen ist in Hohenwart eine Mindestgröße von 300 m² realistisch
- Bei gemischten Bauflächen ist ein gewerblicher Anteil zu berücksichtigen
- Bei Gewerbegrundstücken können die Eigentumsverhältnisse geprüft werden

Von den relevanten Baugrundstücken können nicht alle im Planungszeitraum aktiviert werden, so dass hier auf der Basis von Erfahrungswerten ein prozentualer Anteil eingerechnet wird. [30] Bei der Abschätzung des Anteils werden zudem folgende Aspekte gegeneinander abgewogen:

- Hoher Zuzug in die Region (Ingolstadt, München)
- steigende Baulandpreise
- prosperierende wirtschaftliche Entwicklung
- gesamträumliche Lage und regionalplanerische Ausrichtung
- private Besitzverhältnisse
- Bevorratung für nachfolgende Generationen

[30] Aus Erfahrungswerten einer vergleichbaren Marktgemeinde kann abgeleitet werden, dass maximal 40% der Wohnbaufläche im Planungshorizont bebaut werden können, wenn Anstrengungen zur Mobilisierung der Eigentümer unternommen werden. Das Aktivierungspotential bei gemischten Bauflächen wird geringer eingeschätzt. Sie treten vorrangig in Verbindung mit landwirtschaftlichen Hofstellen auf, so dass die Aktivierung eng mit den privaten Besitzverhältnissen und der Generationenentwicklung verknüpft ist.

	Analyse		**Relevanz**		**Potential**	
	Anzahl der Baulücken im Gemeindegebiet	Flächengröße	Bedingung	Flächengröße relevante Baulücken	Anteil, der im Planungszeitraum aktiviert wird	**Flächenpotential**
Wohnbaufläche	177	ca. 13 ha	Baulücke größer 300 m²	ca. 12,5 ha	40%	**5,0 ha**
Gemischte Baufläche	20	ca. 2 ha	Rund 50% werden zu Wohnzwecken entwickelt	ca. 1,0 ha	30%	**0,3 ha**
Gewerbliche Baufläche	3	ca. 0,7 ha	Vorhalteflächen benachbarter Betriebe, damit keine Relevanz für Gemeindeentwicklung		-	**0 ha**
Summe						**5,3 ha**

Abb. 20: Ermittlung des Innenentwicklungspotentials

In den letzten Jahren konnte zwar eine stetige Wohnbautätigkeit beobachtet werden, die allerdings einer immer noch hohen Anzahl an Baulücken gegenübersteht. Die unbebauten Grundstücke in Bebauungsplangebieten sind alle im Privatbesitz und unterliegen damit nicht mehr den üblichen Steuerungsmöglichkeiten einer Gemeinde zur Baulandentwicklung.

Gemischte Bauflächen treten ausschließlich in den gewachsenen Dorfgebieten auf. Gerade bei Mischbauflächen ist eine Abgrenzung zwischen Baulücken, gering genutzten Grundstücken oder Flächen, die in der Landwirtschaft durchaus noch einem Nutzungszweck unterliegen, nur schwer möglich und daher auch nur bedingt auswertbar. Die Entwicklung dieser kleinen Flächen erfolgt ausschließlich vorhabenbezogen bzw. bedarfsorientiert. Zudem stellen diese Flächen für die Gesamt-Gemeindeentwicklung keine geeigneten Flächen dar und sind damit vernachlässigbar.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und der damaligen Auswertung konnte festgestellt werden, dass sich die Anzahl der Baulücken im Baugebiet „Kerschberg II“ wesentlich reduziert hat. In der o. g. Tabelle tritt dieser Effekt allerdings kaum zu Tage, weil das Baugebiet „Wiesengrund“, das bisher als gemischte Baufläche dargestellt war, nunmehr entsprechend der faktischen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Siedlungsschwerpunkt

Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete, wie z.B. Kerschberg II in Klosterberg (Gemkg. Hohenwart), werden aktuell bebaut, weswegen die Analyse nur einen Zwischenstand widerspiegeln kann. Durch ein zeitgemäßes Baulandmodell ist gesichert, dass die Grundstücke innerhalb weniger Jahre vollständig bebaut sind. Einige Alt-Bebauungspläne, wie z.B. BP Nr. 14 Thierham West, Nr. 27 Thierham Ost oder Nr. 30 Hohenwart-Süd weisen noch eine Vielzahl von Baulücken auf. Dies gilt auch für die Bereiche der BP Nr. 19 Thierhamer Moos und Nr. 20 Mischgebiet Industriestraße (überwiegend Wohnnutzung) in Hohenwart.

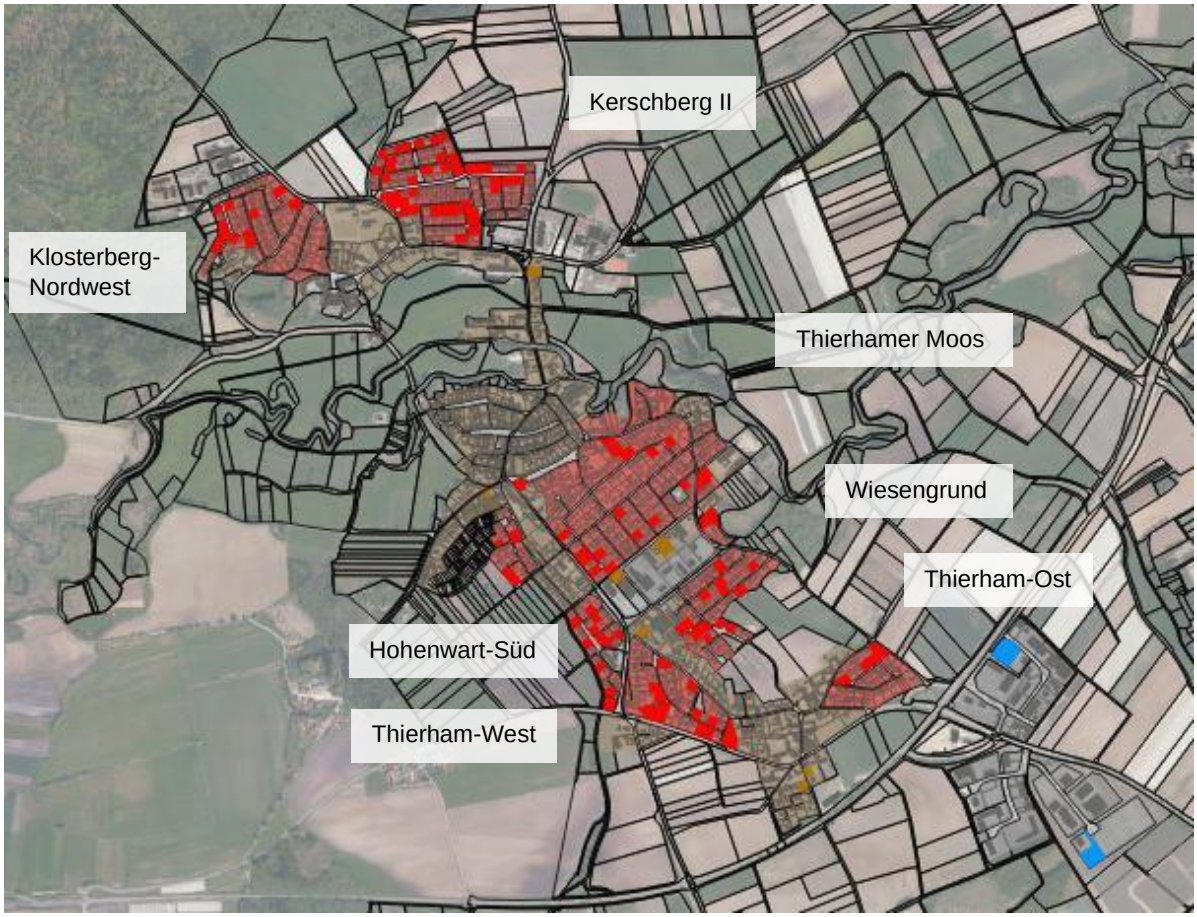


Abb. 21: Übersicht über bestehende Baulücken im Siedlungsschwerpunkt[31]

Gewerbliche Baulücken bestehen nur in Thierham (BP Nr. 28 Gewerbepark, 32 Ziegelstadeläcker I und 39 Ziegelstadeläcker II) in sehr geringem Umfang und in kleinteiliger Aufsplittung. Nach Prüfung steht fest, dass sie von benachbarten Betrieben bevorratet werden und anderen Firmen nicht zur Verfügung stehen. Die gering genutzten gewerblichen Baugrundstücke im BP Nr. 29 Thierhamer Moos wurden, aufgrund der anvisierten Auflösung (s.o.) nicht weiter betrachtet.

Ortsteile

In den Ortsteilen Freinhausen, Weichenried, Deimhausen und Eulenried bestehen unbebaute Wohnbauflächen in nennenswertem Umfang im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Besonders auffallend ist in Freinhausen der hohe Anteil unbebauter Grundstücke im Bereich „Lindberg“ (ca. 15 Parzellen).

Mischbauflächenpotentiale (Dorfgebiete) in nennenswertem Umfang wurden zudem im unbeplanten Innenbereich in den Ortsteilen Freinhausen und Weichenried ermittelt.

[31] rot: in Wohnbauflächen, braun: in gemischten Bauflächen, blau: in gewerblichen Bauflächen

4.5 Wohnflächenbedarf

Ergänzend zur Prognose des statistischen Landesamtes wurde für den Planungshorizont eine Bevölkerungsvorausrechnung mit verschiedenen Entwicklungskorridoren erstellt, die sich auf die Rahmenbedingungen, aber auch die Bedürfnisse der Marktgemeinde sowie den aktuellen, also letztjährigen Entwicklungen des statistischen Landesamtes stützen.

Als Grundlage für die Bevölkerungsvorausrechnung für den Flächennutzungsplan kann von einem Planungshorizont von etwa 15 Jahren ausgegangen werden. Somit wäre das Zieljahr der Planung 2034.[32] Geht man zunächst von den jährlichen 0,6 % Wachstum aus, die die Marktgemeinde laut der Bevölkerungsprognose wächst, dann hätte Hohenwart im Jahr 2034 ca. 5219 Einwohner.

Es gibt Gründe für die Annahme, dass die Prognose des statistischen Landesamtes zu gering ausfällt. Auf Basis statistischer Vergleichswerte wurden deshalb drei weitere Szenarien berechnet, die zusammen mit der Prognose einen Entwicklungskorridor für die Marktgemeinde bis 2034 darstellen sollen. Das Szenario „Weiter wie bisher“ stützt sich auf das Bevölkerungswachstum der Jahre 2012 bis 2017, in dem die Marktgemeinde pro Jahr durchschnittlich um 0,75 % angewachsen ist. Analog dazu wird die Entwicklung im Landkreis im gleichen Zeitraum betrachtet, hier liegt das Wachstum bei 1,25 % und stellt den oberen Rand des Entwicklungskorridors dar. Als mittlerer Wert wird 1,0 % Wachstum pro Jahr angenommen, dieses entspricht der langfristigen Entwicklung der Marktgemeinde in den vergangenen 15 Jahren (2004-2019). Auf Basis dieser Berechnungen ergibt sich ein Wachstumskorridor von 448 bis hin zu 977 Einwohnern und damit ein Flächenbedarf in einem Bereich von 11,2 bis 24,4 ha Brutto-Wohnbaufläche.

Bei einem Wachstum von 1,0 % pro Jahr hätte Hohenwart im 15 Jahren ca. 5539 Einwohner. Bei einer Dichte von 40 Einwohnern je Hektar würden für den Zuwachs an Einwohnern 19,2 Hektar neues Wohnbauland benötigt. Zusätzlich dazu kommt der Auflockerungsbedarf von 0,8 Hektar.[33] Darüber hinaus bestehen Flächenpotentiale im Innenbereich mit Aktivierungspotential von 5,3 ha im Planungszeitraum. Somit ergibt sich abzüglich der Flächen im Innenbereich ein Bedarf von rund 14 Hektar Wohnbauland, das bei diesem Szenario ausgewiesen werden müsste.

[32] Ausgehend vom Jahr 2019

[33] Der Auflockerungsbedarf resultiert aus der abnehmenden Belegungsdichte der Haushalte. Liegt diese aktuell bei 2,7 Bewohnern je Wohneinheit, so nimmt diese seit mehreren Jahren kontinuierlich ab. Deshalb wird von einem sehr moderat gewählten Wert von 2,5 in Zukunft ausgegangen, welcher dem Wert des Landkreises Pfaffenhofen im Jahr 2011 entspricht. Über die abnehmende Belegungsdichte hinaus steigt auch der Wohnflächenbedarf pro Kopf stetig an.

	Prognose StaLa (2017-2031)	"Weiter wie bisher" Markt (2012-2017)	"Organisch" Markt (2004-2019)	Landkreis-Durchschnitt PAF (2012-2017)
	Prognose		Reales Wachstum	
Wachstum pro Jahr	0,60%	0,75%	1,00%	1,25%
Einwohner 2019	4771			
Zeithorizont	15 Jahre			
Einwohner 2034	5219	5337	5539	5748
Differenz	448	566	768	977
EW/ha	40			
Flächenbedarf im Prognosezeitraum (ha)	**11,2**	**14,2**	**19,2**	**24,4**
Auflockerungsbedarf (ha)	.(0,8).			
Flächenpotentiale im Innenbereich (ha)	5,3			
Flächenbedarf im Außenbereich (ha)	**5,9**	**8,9**	**13,9**	**19,1**

Abb. 22: Entwicklungskorridor des Marktes Hohenwart mit Wohnbauflächenbedarf

Der Marktgemeinderat hat sich in seinen Klausurtagungen nach ausführlicher Diskussion für ein organische Wachstum vorrangig im Siedlungsschwerpunkt ausgesprochen. Der o. g. Auflockerungsbedarf ist in der Tabelle zwar aufgelistet, wird jedoch nicht mit eingerechnet, da er in gewisser Weise den Bestrebungen zur Nachverdichtung und des Flächensparens entgegensteht. Vom „organischen Wachstum“ mit einem Flächenbedarf von 19,2 ha wird der aktivierbare Anteil der Innenentwicklungsflächen abgezogen, so dass die Marktgemeinde Hohenwart schlussendlich von einem Bedarf von **rund 14 ha** zur Neuausweisung von Wohnbauflächen ausgeht.

4.6 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

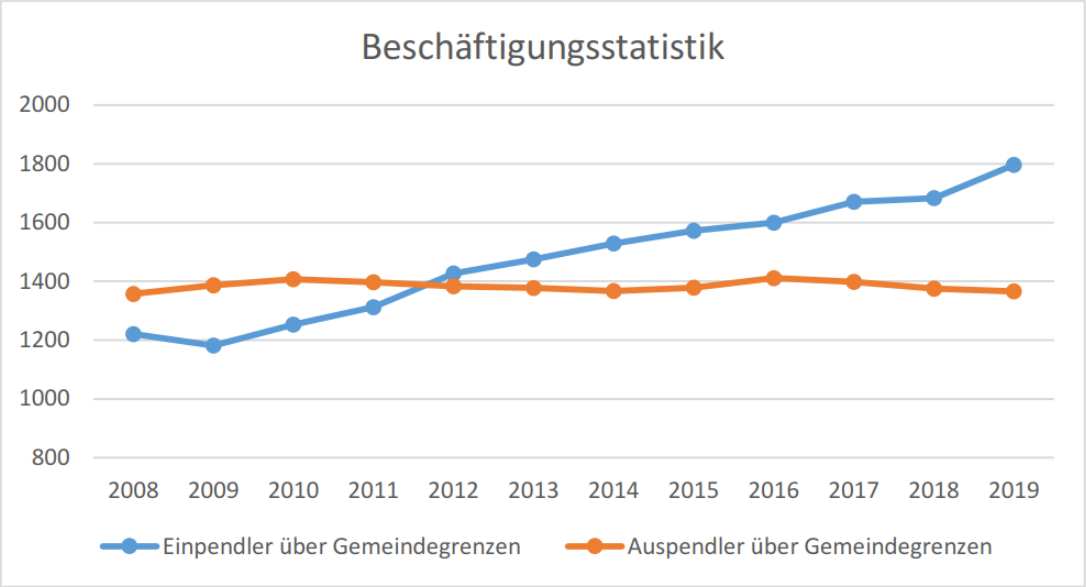


Abb. 23: Beschäftigungsstatistik Markt Hohenwart, Ein- und Auspendler[34]

Auch die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Marktgemeinde spricht für eine stete Entwicklung von Hohenwart in der Zukunft. So nimmt seit über 10 Jahren die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und auch der Einpendler in Hohenwart kontinuierlich zu. Die Zahl der Auspendler ist über die Jahre hinweg konstant geblieben mit leicht abnehmender Tendenz. In den letzten Jahren wurden in Hohenwart also neue Arbeitsplätze geschaffen, die sowohl der Marktgemeinde selbst also auch dem Umland zugute kommen. Die Marktgemeinde strebt weiterhin eine ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächenausweisungen an.

Die Region und auch der Landkreis haben sich in den vergangenen Jahren enorm entwickelt. Besonders die Entwicklungsachse München – Ingolstadt und auch Augsburg – Ingolstadt sind von einem regen Wachstum geprägt. Wie oben gezeigt, rechnet auch das statische Landesamt mit einem Bevölkerungswachstum von 2,5 bis über 10 % in den verschiedenen Landkreisen der Region.

4.7 Gewerbliche Bauflächen – Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen ist von der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen abhängig. Eine detaillierte Prognose ähnlich wie beim Wohnbauflächenbedarf ist in diesem Bereich nicht möglich. Die Marktgemeinde ist zur Förderung der Wirtschaft, zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze und zur Versorgung der jungen Bevölkerung mit Ausbildungsplätzen an einer engen Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Betrieben interessiert und kennt daher deren Überlegungen im Hinblick auf Umsiedelungen oder Erweiterungen.

Desweiteren geht mit der o. g. Bevölkerungsentwicklung auch die Bereitstellung von Flächen, auf denen weitere Arbeitsplätze entstehen können, einher. Die Beschäftigung qualifizierter Arbeitsplätze und die Vermeidung von Pendlerverkehr sind wichtige Aspekte einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung.

[34] Quelle: Landesamt für Statistik, 2020

Innerörtliche gewerbliche Baufläche „Thierhamer Moos“ (vgl. Kap. 5.3)

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“ wurde eine Befragung der betroffenen Betriebe durchgeführt, da das innerörtliche Gewerbegebiet Brachflächen bzw. gering genutzte Flächen aufweist und die Zukunft des Standortes in Frage zu stellen war. Einige dort ansässige Betriebe haben konkret ihr Interesse an einer Umsiedlung bzw. Erweiterungsbedarf bekundet. Die unmittelbare Nachbarschaft zu faktischer Wohnnutzung und die übrigen strukturellen Herausforderungen eines innerörtlichen Standorts, wie z.B. die Anbindung an überörtliche Verkehrswege durch die bebaute Ortslage, unterstützen die Überlegungen des Marktgemeinderats, das innerörtliche Gewerbegebiet schrittweise aufzulösen. Dennoch wird sich die Auflösung des Gewerbegebiets nur in mehreren Teilschritten umsetzen lassen, um alle Belange angemessen berücksichtigen zu können. Der Darstellung von gewerblichen Bauflächen neben Wohnbauflächen folgt eine weitere genauere Betrachtung bzw. Reglementierung auf Bebauungsplanebene. Einschränkungen des Gewerbegebiets (GEe) sind mit den vorhandenen Betrieben und Nutzungen planungsrechtlich denkbar und sollen einvernehmlich mit den Eigentümern umgesetzt werden. Ersatzflächen für entfallene gewerbliche Bauflächen sollen langfristig in günstigerer Lage neu auswiesen werden. Mit der Umwidmung entstehen nunmehr auch Mischbauflächen, die den Fortbestand der bestehenden Handwerksbetriebe sichern. Auf den Baulücken bzw. gering genutzten Grundstücken ist die Ansiedlung weiterer Betriebe möglich. Die Auflösung des innerörtlichen Gewerbegebiets ist mit schalltechnischen Untersuchungen gutachterlich zu begleiten. Im Rahmen der Gesamtfortschreitung wird eine Neuordnung im Umfeld der Lebensmittelmärkte vorgenommen; die übrigen anvisierten Änderungen können zu gegebener Zeit in separaten Änderungsverfahren, voraussichtlich parallel zu(r) angestrebten Bebauungsplanänderung(en) „Thierhamer Moos“, erfolgen.

Handwerksbetrieben stehen in den gemischten Bauflächen im Ortskern von Hohenwart und in allen Ortsteilen viele Entwicklungsmöglichkeiten offen. Mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft stehen zunehmend ganze Hofstellen oder deren Nebengebäude leer. Die Nutzungsstruktur, die Lage und Größe der Gebäude sind häufig für eine handwerkliche Nachnutzung geeignet.

Darüber hinaus ist die Marktgemeinde an der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben interessiert und kann dabei insbesondere von der Lage in der prosperierenden Region Ingolstadt profitieren. Sie möchte daher geeignete Flächen im Flächennutzungsplan vorbereiten, um bei einer üblicherweise kurzfristigen Anfrage handlungsfähig zu sein. Die in Thierham vorgesehenen Flächenausweisungen sollen zum Schutz der gewerblichen Nutzungen auf Bebauungsplanebene mit einem Einzelhandelsausschluss belegt werden.

Aktuell werden gewerbliche Bauflächen im Bereich „Ziegelstadeläcker III“ zur Umsetzung gebracht. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan soll im Jahr 2021 zum Abschluss gebracht werden. Die bereits laufenden Gespräche mit unterschiedlichen Betrieben zeigen, dass ein hohes Interesse besteht. Die Marktgemeinde geht aktuell davon aus, dass nicht alle Interessenten berücksichtigt werden können.

5 Flächennutzungsplanung

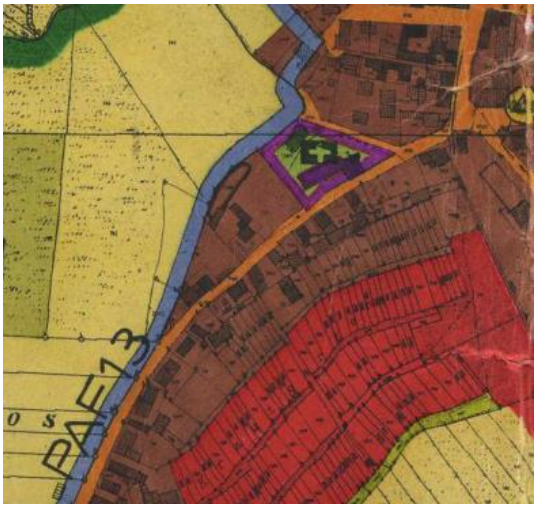
5.1 Anpassungen im Bestand

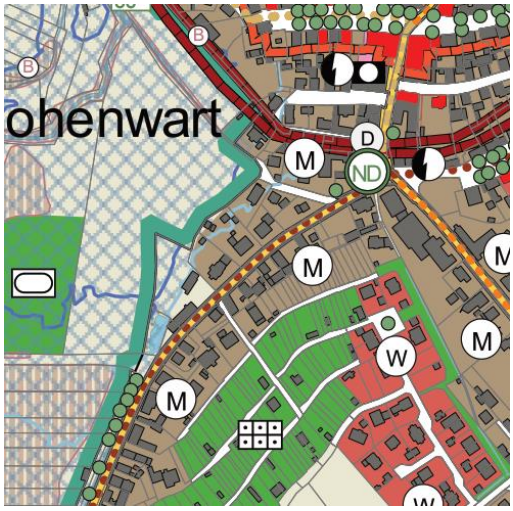
Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan 1981 sind nunmehr die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Die Differenzierung in Baugebiete bleibt zukünftig der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) überlassen.

An vereinzelten Stellen im Gemeindegebiet wurden Anpassungen im Bestand vorgenommen, die kein förmliches Änderungsverfahren durchlaufen haben. Dies ist in erster Linie mit der langen Laufzeit des „Alt-Flächennutzungsplans“ zu begründen. Während dieser Zeit wurden beispielsweise am Siedlungsrand oder in Baulücken vereinzelt Gebäude errichtet, die nunmehr den Siedlungsflächen zugeordnet werden. Ein weiterer Anpassungsgrund sind Nutzungsänderungen im Bestand, die die Ausweisung in einer bestimmten Flächenkategorie nicht mehr rechtfertigen.

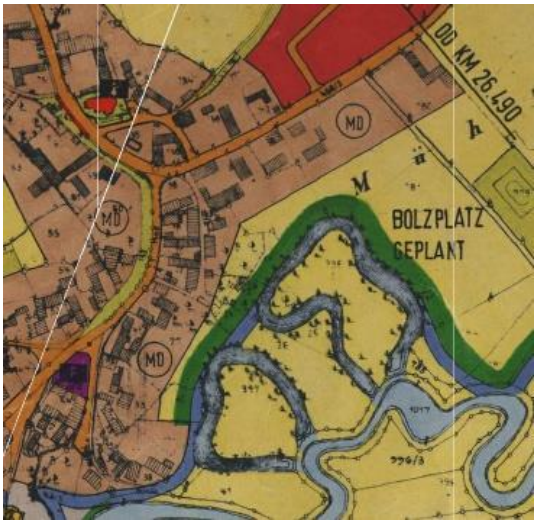
Aussschnitt FNP 1981	**Ausschnitt FNP 2019**

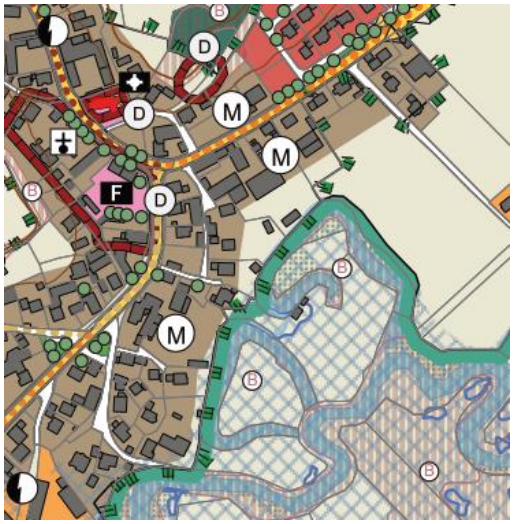
Beispiel Hohenwart West, an der Schenkenauer Straße:





Beispiel Freinhausen Mitte, südlich Ingolstädter Straße:





Im Zuge der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wurden auch Anpassungen in geringfügigem Umfang von Abgrenzungen an die Katasterkarte vorgenommen. Der Flächennutzungsplan ist zwar nicht parzellenscharf anzuwenden, dennoch sind bei der Überlagerung der aktuellen Katasterkarte mit dem „Alt-Flächennutzungsplan“ Korrekturen erforderlich. Dies betrifft vor allem die Ortsteile, für die in den letzten Jahren keine ortsteilbezogene Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurde.

Für viele Schutzgebiete, wie z.B. Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet, werden inzwischen Abgrenzungen digital von Landesämtern oder anderen Fachstellen zur Verfügung gestellt. Auch hier wurden Klarstellungen in der Abgrenzung mit den bisherigen Darstellungen des „Alt-Flächennutzungsplans“ erforderlich.

5.2 Kommunale Infrastrukturprojekte

Der Schulstandort im Norden von Hohenwart ist als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen. Die Flächenabgrenzung wurde gegenüber dem vorherigen Flächennutzungsplan an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 54 „Hohenwart – Campus“ zur Neuordnung der Flächen in Aufstellung.

Die Versorgungsfläche Kläranlage wurde nach Norden hin erweitert. Unabhängig vom Fortgang der Planungen zur Kläranlage entsteht ein Flächenbedarf zumindest während der Umbauphase, solange die vorhandene Anlage in Betrieb gehalten werden muss. Genauere Planungen liegen noch nicht vor.

Der gemeindliche Dirt-Bike-Part südlich der Sportanlagen des TSV Hohenwart wird als Grünfläche dargestellt. Eine Bebauung dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht vorgesehen.

5.3 Anpassungen im Bereich bestehenden Bebauungspläne

Die Umstrukturierung der Flächennutzung im Bereich des BP Nr. 19 „Thierhamer Moos“ wird an die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Beratung angepasst. Dies führt zur Ausweisung einer gemischten Baufläche an der Pfaffenhofener Straße südlich des Vormarkts (landwirtschaftliche Betriebsstelle) und zum Erhalt gewerblicher Bauflächen am Betriebsgelände Erlenstraße 3.

Im Bebauungsplan Nr. 20 „Mischgebiet Industriestraße“ sind die Flächen beiderseits des Wiesengrunds als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Grundstücke sind inzwischen weitgehend mit Wohngebäuden bebaut. Die im Aufstellungsverfahren angestrebte Ausweisung als WA vorbereitend auf die Änderung des Bebauungsplan wurde nicht genehmigt; die Flächen werden also weiterhin als Gemischte Bauflächen dargestellt. Parallel zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist daher ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Die Bebauungsplanänderung ist mit einer schalltechnischen Untersuchung gutachterlich zu begleiten.

Eine Plankarte mit Übersicht der geltenden Bebauungspläne ist im Anhang beigefügt.

5.4 Wohnbauflächen – Neuausweisungen

Der Marktgemeinderat hat sich in seiner Klausurtagung eindeutig für eine Stärkung des sog. Siedlungsschwerpunktes Hohenwart/Klosterberg/Thierham ausgesprochen. In den Ortsteilen soll dagegen eine Entwicklung nur in geringem Umfang bzw. bedarfsorientiert erfolgen. Hier steht die Nachnutzung von bebauten Flächen in den Ortskernen und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die nicht mehr oder nur gering genutzt werden, im Vordergrund.

Bei der Planung geeigneter Siedlungserweiterungsflächen spielt die Lage im Raum, außerhalb von Schutzgebieten jeglicher Art, die Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper und die verkehrliche und technische Infrastruktur und die Topografie eine wesentliche Rolle.[35]

Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Wohnbauflächen umfassen nach Abwägung der Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren und umfangreicher Überarbeitung noch eine Größe von rund 11 ha. Die Ausweisung bleibt damit rund 3 ha hinter dem o. g. prognostizierten Bedarf zurück. Damit behält sich die Marktgemeinde die Möglichkeit offen, ausgewiesenen Baugebiete in der Flächenabgrenzung anzupassen oder bedarfsorientiert alternative Flächen in den kommenden Jahren zu entwickeln, die zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht hinreichend genau konkretisiert sind.

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen soll auch ein Angebot an unterschiedlichen und verdichteten Gebäudetypen und Wohnformen in Hohenwart geschaffen werden. Gerade im Siedlungsschwerpunkt sind flächensparende Bauweisen wie Ketten- oder Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten angemessen. Zudem ist ein Bedarf an seniorengerechten Wohnungen vorhanden, der in guter Erreichbarkeit bzw. mit guter Anbindung an die öffentliche Nahversorgung angesiedelt werden sollte.

Folgende geplante Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und in den nachfolgenden Steckbriefen erläutert:

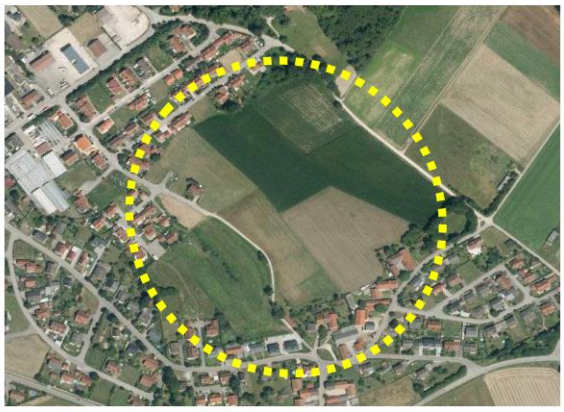
- W1 „Thierham Angerfeld“ 7,0 ha
- W2 „Klosterberg Nord“ 3,5 ha
- W3 „Weichenried Süd“ 0,5 ha

Immissionsschutzrechtliche Belange sind, falls vorhanden, auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene gutachterlich zu untersuchen und mit geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für einwirkenden Verkehrslärm (z.B. bei W2 „Klosterberg Nord“) oder auch im Nahbereich landwirtschaftlicher Hofstellen (z.B. W3 „Weichenried Süd“). In Ortsrandlage ist zudem mit den üblichen landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, die zu dulden sind.

[35] Bei den nachfolgenden Steckbriefen wurde auf die Darstellung des Flächennutzungsplans 1981 zurückgegriffen wurde, um für alle untersuchten Flächen die gleiche Kartengrundlage angeben zu können. Im Bedarfsfall ist es notwendig, auf die durchgeführten Änderungsverfahren oder den Gesamtflächennutzungsplan, wie er nunmehr vorliegt, zurück zu greifen. Besonders bei der Gewerbegebietsentwicklung in Thierham ist die Anbindung an die Ortslage nicht erkennbar. Es wird auf die Beschreibung und die Luftbilder verwiesen.

Thierham Angerfeld — W 1

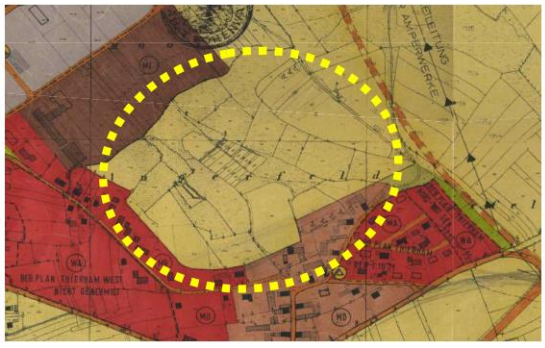
Lage: nördlicher Ortsrand **Größe:** ca. 7 ha



Landwirtschaftliche Flächen mit Anschluss an die bestehende Ortslage von Thierham bzw. Hohenwart an drei Seiten; Öffnung in die freie Landschaft nach Osten; vereinzelter Gehölzbestand (geschützte Hecken), viele Anbindungen zum Ortszentrum und an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden; Aufteilung der Fläche in Realisierungsabschnitte möglich; Fortsetzung des Baugebiets "Angerfeld"

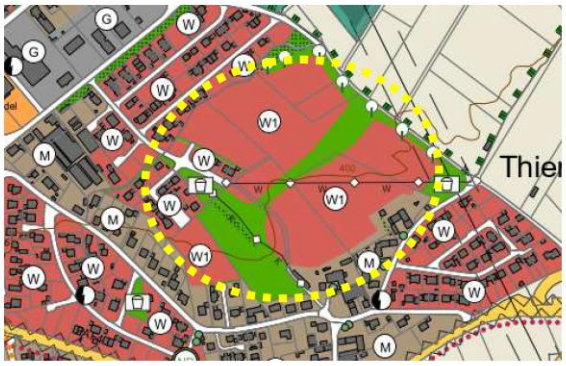
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaftliche Hofstellen
Topographie:	395 m ü. NN im Norden, nach Süden ansteigend auf 403 m ü. NN, leicht bewegt
Regionalplan:	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Schutzziele nicht betroffen
Restriktionen:	Immissionen Landwirtschaft, GE-Betriebe
Schutzgebiete:	keine, im Nordosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	Erschließung über bestehende Straßen von Norden und Süden möglich; Durchgangsverkehr vermeiden
Hinweise:	vorhandene Gräben und Mulden; hoher Grundwasserstand; Ausbau des Wegenetzes u. öff. Grünflächen zur Naherholung;
	Gliederung und abschnittsweise Entwicklung; Unterbringung einer Kinderbetreuungseinrichtung

Bisherige Darstellung FNP:



Fläche für die Landwirtschaft

Neue Darstellung FNP:



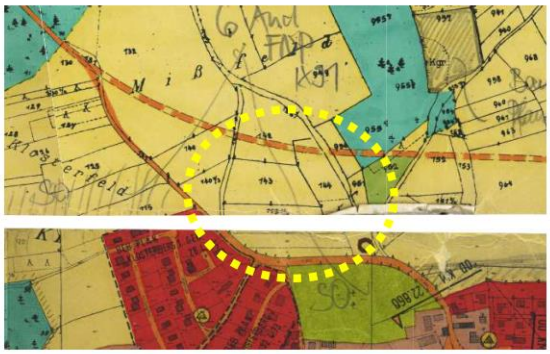
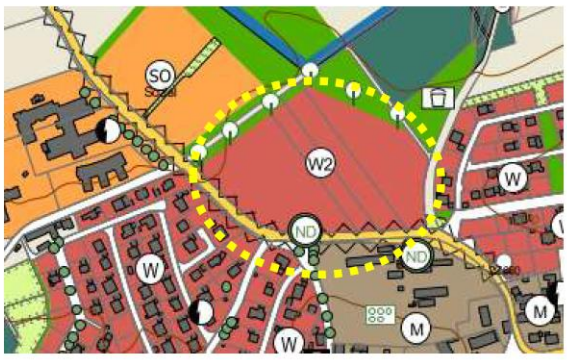
neue Wohnbaufläche

Klosterberg Nord — W 2

Lage: nördlicher Ortsrand, nördlich der St 2043 (Neuburger Straße) **Größe:** ca. 3,5 ha

Landwirtschaftliche Flächen; im Westen Anschluss an das Baugebiet "Kerschberg II" (Gmkg. Hohenwart). Im Nordwesten grenzt ein Sondergebiet für tiergestützte Therapie mit Pferden (Realisierung zeitnah geplant) an; gute Anbindung zum Schulstandort und zum Ortszentrum

Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Gärtnerei, Therapie, Wald, Spielplatz, Wasserschutzgebiet
Topographie:	420 m ü. NN im Westen, nach Südosten abfallend auf 415 m ü.NN, nach Norden auf 417 m ü. NN
Regionalplan:	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Schutzziele nicht betroffen
Restriktionen:	Anbauverbotszone, Verkehrslärm St 2043, Waldabstand, Tierhaltung
Schutzgebiete:	keine, im Norden Nähe zum Wasserschutzgebiet
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	Erschließung über die Neuburger Straße, Anschlusspunkt St.-Georg-Straße
Hinweise:	wild abfließendes Wasser; Ausbau des Wegenetzes zur Naherholung

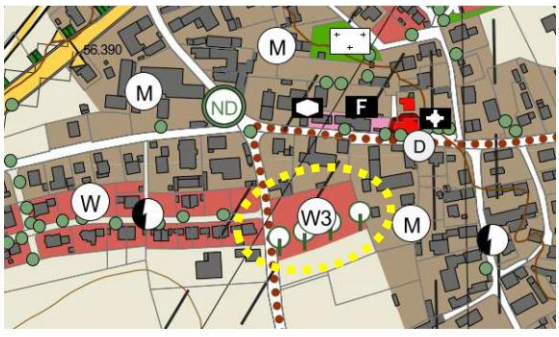
Bisherige Darstellung FNP:	**Neue Darstellung FNP:**
	
Fläche für die Landwirtschaft	neue Wohnbaufläche

Weichenried Süd — W 3

Lage: südlicher Ortsrand, östlich der Hopfenstraße **Größe:** ca. 0,5 ha

Landwirtschaftliche Flächen am südlichen Ortsrand von Weichenried; an drei Seiten an die Ortslage angebunden, Öffnung in die freie Flur nach Süden

Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaftliche Hofstellen, Hopfengarten, Wohnnutzung
Topographie:	407 m ü. NN im Süden, abfallend auf 404 m ü. NN nach Nordosten
Regionalplan:	Schutzziele Regionalplan nicht betroffen
Restriktionen:	Immissionen Landwirtschaft, Hopfengarten
Schutzgebiete:	keine
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	von Westen über die Hopfenstraße (bereits vorhanden)
Hinweise:	Richtfunktrasse

Bisherige Darstellung FNP:	**Neue Darstellung FNP:**
	
Wohnbaufläche, Fläche f. Landwirtschaft	neue Wohnbaufläche

5.5 Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisungen

Gewerbliche Bauflächen sollen vor allem östlich von Thierham entwickelt werden. Der Standort zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage im Nahbereich der Anschlussstelle an die B 300 und durch die Anbindung an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete aus. Mehrere Möglichkeiten der Flächenentwicklung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung alternativ geprüft und nunmehr auf den tatsächlichen Bedarf hin angepasst. Ähnlich wie bei der Wohnbauflächenentwicklung möchte sich die Gemeinde hier allerdings einen Handlungsspielraum sichern, da die Flächenverfügbarkeit gegenwärtig nicht geklärt ist.

Die gewerbliche Entwicklung im Westen von Freinhausen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den dort ansässigen Firmen und ist aus durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, die nicht zum Abschluss gebracht wurden, im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Fortschreibung überprüft worden. Neben naturschutzrechtlichen Bedenken sprechen v.a. die räumliche Lage und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Ortslage Freinhausen gegen die Ansiedlung anderer Firmen. Die Fläche kann ggf. betriebsbezogen und bedarfsorientiert unter Beachtung der hohen Anforderungen an eine Planung an dieser Stelle entwickelt werden, ist aber für eine kommunale Entwicklung im Sinne eines allgemeinen Angebots an gewerblichen Bauflächen nicht geeignet.

Folgende geplante gewerbliche Bauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und in den nachfolgenden Steckbriefen erläutert:

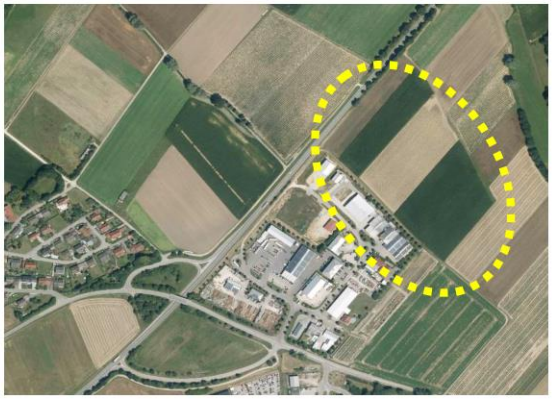
- G1 „Thierham Ost I (B 300)“ 6,5 ha
- G2 „Thierham Ost II (PAF 4)“ 3,5 ha
- G3 „Thierham Ziegelstadeläcker IV“ 4,0 ha

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen, besonders auf die Ortslage von Thierham, ggf. auch auf Eulenried, und die Berücksichtigung bestehender Betriebsleiterwohnungen ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene genauer zu untersuchen. Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der gewerblichen Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es wird empfohlen, auf die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen in Gewerbegebieten zu verzichten, um die Einschränkungen für Gewerbebetriebe zu reduzieren.

Vor dem Hintergrund des Anbindegebots (LEP-Ziel 3.3) sind große (gewerbliche) Bauflächen in der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsorientiert in Bauabschnitten von innen nach außen (und nicht an beliebiger Stelle) zu realisieren.

Thierham Ost I (B 300) G 1

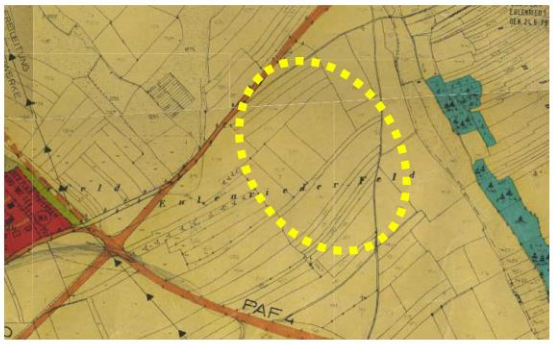
Lage: nordöstlich Gewerbepark, südöstlich B 300 **Größe:** ca. 6,5 ha



Landwirtschaftliche Flächen; ausgeräumte Feldflur; Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets "Gewerbepark"; Anbindung über Gewerbepark an das überörtliche Verkehrsnetz mit Knotenpunkt B 300 / PAF 4; neue Erschließungsmöglichkeit über Gemeindeverbindungsstraße entlang B300

Benachbarte Nutzungen:	Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen
Topographie:	406 m ü. NN im Nordwesten, nach Süden ansteigend auf 412 m ü. NN
Regionalplan:	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Schutzziele nicht betroffen
Restriktionen:	Anbauverbotszone Bundesstraße Immissionen: Kontingentierung erforderlich, Verkehr B 300
Schutzgebiete:	keine
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	Erschließung über neue Gemeindeverbindungsstraße entlang B300 möglich, ggf. Ringschluss mit G2
Hinweise:	wild abfließendes Wasser; innere Durchgrünung i.V.m. Erschließung und Umgang Niederschlagswasser

Bisherige Darstellung FNP:



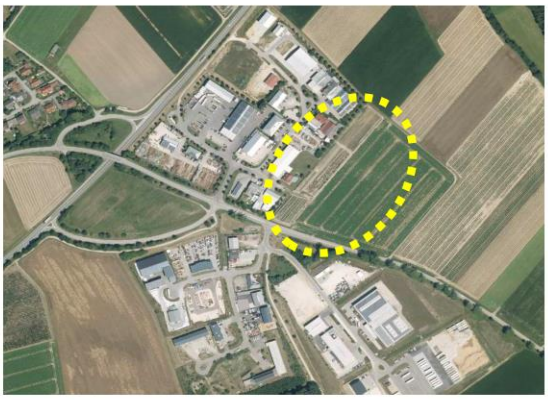
Fläche für die Landwirtschaft

Neue Darstellung FNP:

neue Gewerbebaufläche

Thierham Ost II (PAF 4) G 2

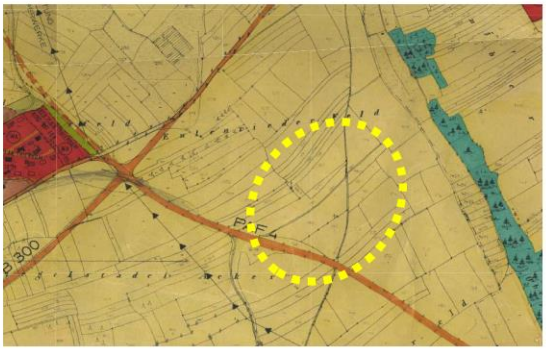
Lage: südöstlich Gewerbepark, nördlich PAF 4 nach Tegernbach **Größe:** ca. 3,5 ha



landwirtschaftliche Flächen; ausgeräumte Feldflur; Erweiterung des bestehenden Gewerbgebiets "Gewerbepark"; Arrondierung mit GE Ziegelstadeläcker im Süden; Anbindung über Gewerbepark an das überörtliche Verkehrsnetz mit Knotenpunkt B 300 / PAF 4

Benachbarte Nutzungen:	Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen
Topographie:	410 m ü. NN im Westen, auf 412 m ü. NN ansteigend im Norden, auf 414 m ü. NN im Osten
Regionalplan:	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Schutzziele nicht betroffen
Restriktionen:	Anbauverbotszone Kreisstraße Immissionen: Verkehr B 300
Schutzgebiete:	keine
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	Erschließung über bestehende Straßenansätze von Nordwesten
Hinweise:	wild abfließendes Wasser, Blickachse zum Kloster; innere Durchgrünung i.V.m. Erschließung und Umgang
	Niederschlagswasser; schalltechnische Kontingentierung erforderlich

Bisherige Darstellung FNP:



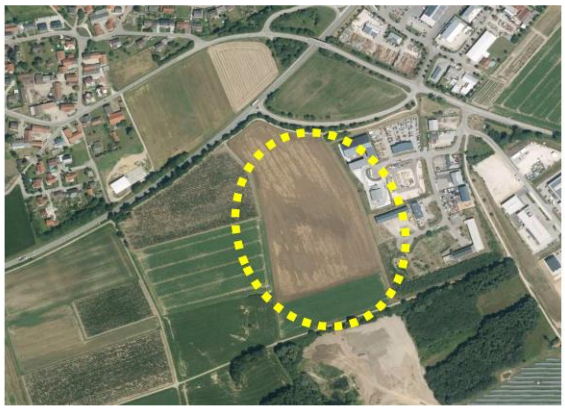
Fläche für die Landwirtschaft

Neue Darstellung FNP:

neue Gewerbebaufläche

Thierham Ziegelstadeläcker IV (B 300) G 3

Lage: westlich Ziegelstadeläcker I, südlich B 300 **Größe:** max. 4 ha



Landwirtschaftliche Flächen; ausgeräumte Feldflur; Erweiterung GE Ziegelstadeläcker I im Osten; Hochlage im Süden; Anbindung über Ziegelstadeläcker I an B 300 / PAF 4

Benachbarte Nutzungen:	Industrie, gemischte Nutzung im Norden, landwirtschaftliche Flächen, Wald
Topographie:	417 m ü. NN im Norden, im Süden ansteigend auf 426 m ü. NN
Regionalplan:	Landschaftl. Vorbehaltsgebiet: Schutzziele nicht betroffen, Abbaugebiet (Teilfläche)
Restriktionen:	Anbauverbotszone Bundesstraße, Immissionsschutz: Ortslage Thierham, Landwirtschaft: sehr gute Bonität der Böden
Schutzgebiete:	keine
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	Erschließung über bestehende Straßenansätze von Osten
Hinweise:	Immissionsschutzkontingente bereits weitgehend ausgeschöpft - weitere Kontingentierung erforderlich

Bisherige Darstellung FNP:	**Neue Darstellung FNP:**
Fläche für die Landwirtschaft	neue Gewerbebaufläche

5.6 Sondergebiete

Die Flächen zwischen Festplatz und Sportplatz sollen langfristig ergänzend zu den umliegenden Sport- und Freizeitnutzungen einer intensiveren Nutzung zugeführt werden.

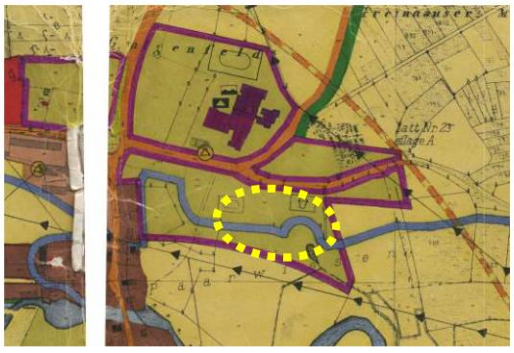
Hohenwart Sport — SO

Lage: südlich der Schule und des Sportgeländes **Größe:** ca. 2-3 ha

Nutzung als Lagerplatz und zu Freizeitzwecken;
Synergieffekte mit benachbarten Nutzungen;
Böschung im Süden als räumliche Kante

Benachbarte Nutzungen:	Sport- und Festplatzgelände, Wohnmobilstellplatz, Schule, Kindergarten, landwirtschaftliche Flächen, Biotop
Topographie:	394 m ü. NN im Norden, nach Süden auf 393 m ü. NN leicht abfallend
Regionalplan:	Biotopverbund
Restriktionen:	Landschaftsschutzgebiet
Schutzgebiete:	Landschaftsschutzgebiet, benachbartes Überschwemmungsgebiet
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	Erschließung von Nordwesten über die Schulstraße
Hinweise:	keine Bebauung im Überschwemmungsgebiet; schalltechnische Untersuchung zum ausgehenden Lärm erforderlich

Bisherige Darstellung FNP:



Gemeinbedarfsfläche Schule, Sport

Neue Darstellung FNP:

neues Sondergebiet Sport

5.7 Sondergebiete Photovoltaik-Anlagen

Mit der Ausweisung weiterer Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien will die Marktgemeinde den Belang des Klimaschutzes stärken. Photovoltaik Freiflächenanlagen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende. Das Gemeindegebiet ist als sog. „benachteiligtes Gebiet“ im Hinblick auf eine Förderung nach dem EEG-Gesetz besonders zur Ansiedlung von PV-Anlagen (Dach, Freiflächen) geeignet. In Hohenwart wird nach den Daten des deutschen Wetterdienstes ein mittlerer Jahreswert für die Globalstrahlung von 1150 - 1164 kWh/m² erreicht. Die höchsten Globalstrahlungssummen werden im Süden Bayerns erreicht. Im Südwesten wie auch im Südosten Bayerns erhält man jährliche Strahlungssummen von bis zu 1.200 kWh/m 2. Die meisten Regionen zeigen Werte zwischen 1.060 und 1.180 kWh/m 2 pro Jahr.[36] Damit liegen die Werte von Hohenwart im bayerischen Mittel. Bei einer genaueren Auswertung spielen noch weitere Faktoren eine Rolle wie Verschattung, Neigungswinkel der gewählten Fläche etc.

Die vorhandene PV-Freiflächenanlage in der Gemarkung Seibersdorf auf einer ehemaligen Abbaufläche (BP Nr. 47 „Griesgrabenäcker“) ist als Sondergebiet dargestellt. Deren benachbarte Flächen sind als Vorranggebiet für Bodenschätze regionalplanerisch gesichert und nach einem Abbau ebenfalls langfristig, zumindest teilweise (weiterer Prüfbedarf: Hanglage nach Norden, Blendwirkung), für PV-Freiflächenanlagen geeignet.

Zur Entwicklung weiterer PV-Freiflächenanlagen hat sich die Gemeinde mit einer ersten vorläufigen Prüfung alternativer Standorte auseinandergesetzt. Planerische Rahmenbedingungen, wie die Freihaltung ökologisch wertvoller Flächen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Nutzbarkeit der Flächen für die Landwirtschaft sind zu beachten. Neben planerischen Gesichtspunkten sind auch technische und wirtschaftliche Aspekte relevant. Eine erste überschlägige Standortanalyse konzentriert sich auf die Flächen südlich bzw. südöstlich der B 300, da die Flächen nördlich bzw. nordwestlich der B 300 als Wald oder Siedlungsfläche genutzt werden oder naturschutzrechtlichen Restriktionen unterliegen, so dass sie für PV-Freiflächenanlagen ungeeignet sind.

Die Flächen unmittelbar südlich entlang der B 300 sind häufig nach Norden geneigt, sind zu nah an Siedlungsnähe (Blendwirkung), wirken sich stark auf das Landschaftsbild im Paartal aus oder sind von vielen einzelnen Hopfengärten bestanden, so dass sich kaum zusammenhängende Flächen ergeben, die gut entwickelt werden können. Desweiteren entfallen die Flächen im Süden des Gemeindegebiets um das Gut Englmannsberg und bei Ellenbach. Die Böden mit einer sehr hohen bzw. hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sowie die Einschränkung, dass ein Netzanschluss wirtschaftlich nicht möglich ist, sprechen gegen diese Flächen.

In der folgenden Karte sind folgende Parameter für das übrige Gemeindegebiet überlagernd dargestellt: Topografie, Vorranggebiet Bodenschätze, Waldflächen (dunkelgrün, tlw. dunkelgrünes Raster), Landschaftsschutzgebiet (dunkelgrüne Punkte nördlich bzw. nordwestlich der B300), potentielle natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (braun = sehr hoch, grün = hoch, hellrosa = mittel, dunkelrosa = gering, lila = sehr gering – in Hohenwart nicht vorhanden), Hopfengärten (grüne „x“ aus der topografischen Karte).

[36] Energie-Atlas Bayern, Thema Sonne

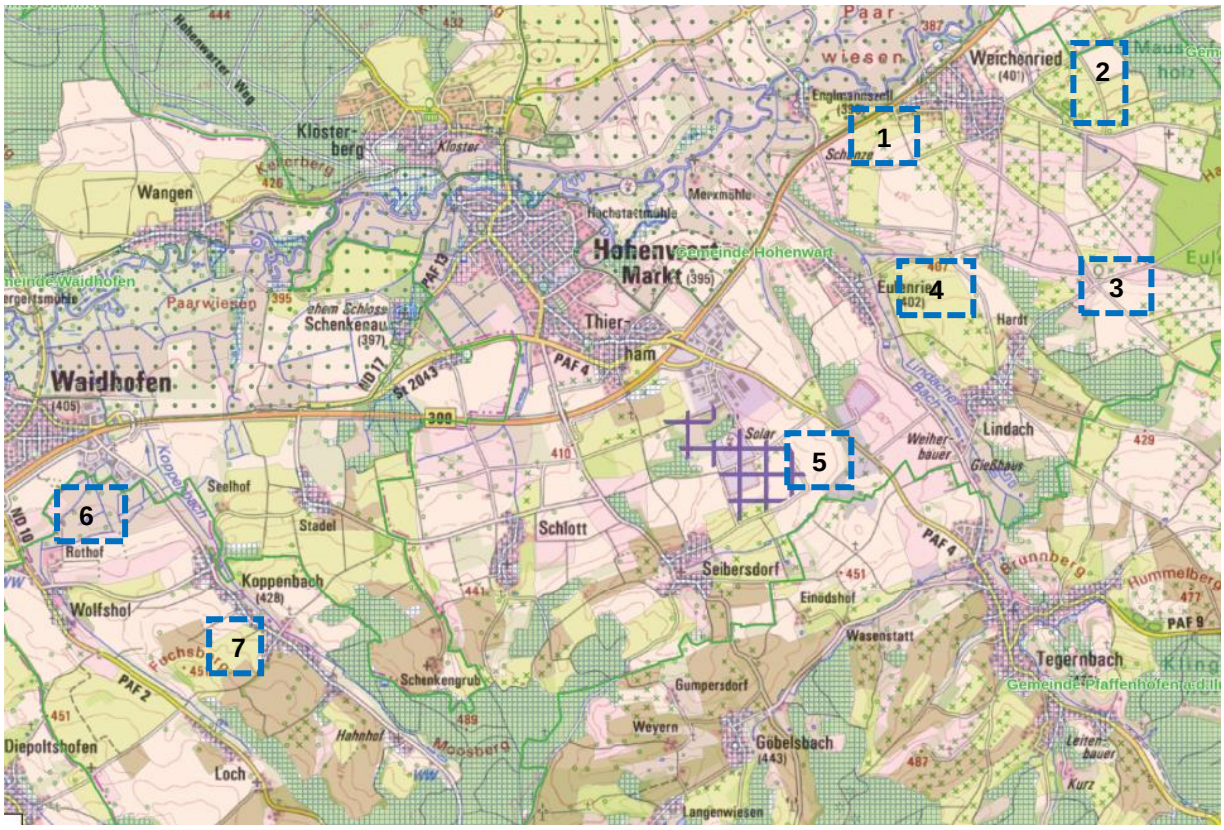


Abb. 24: Potentialanalyse mit Darstellung einer ersten Standortauswahl[37]

Die in der Abb. 12 gekennzeichnete erste Auswahl möglicher Standorte wurde weiter überprüft. Aus planerischen Überlegungen heraus sind die Flächen Nr. 4, 5, 6 und 7 entfallen. Bei Fläche 1 stehen teilweise wirtschaftliche Überlegungen entgegen. Bei einigen Flächen mangelt es zudem an der seitens der Gemeinde überprüften Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Vorerst weiterverfolgt wird Standort Nr. 2 östlich von Weichenried, deren potentielle hohe natürliche Ertragsfähigkeit auch an anderen Standorten gegeben ist. Die Ackerzahlen aus der Bodenschätzung liegen für Teilbereiche der Fläche bei 27, 37 und 40. Da der Durchschnittswert der Ackerzahl im Landkreis Pfaffenhofen bei 50 liegt, ist die Fläche damit unterdurchschnittlich eingestuft.

Neben den gesamtgemeindlichen Überlegungen gibt es das Interesse an einem Wohn- und Geschäftssitz am nördlichen Rand von Eulenried eine PV-Freiflächenanlage zur Versorgung des Betriebs sowie zur Netzeinspeisung zu realisieren. Der Standort ist aufgrund der Betriebszugehörigkeit ortsgebunden (Ackerzahl 36 bzw. 40).

Die vorhandenen Grundsatz- bzw. Aufstellungsbeschlüsse des Markgemeinderats für Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen in Weichenried und in Eulenried werden mit der Aufnahme in den Gesamtflächennutzungsplan berücksichtigt.

Für die mögliche Entwicklung weiterer PV-Freiflächenanlagen kann der Markt Hohenwart die erste vorläufige Standortalternativenprüfung ergänzen und langfristig in den Landschaftsplan integrieren.

[37] BayernAtlas, überlagernde Darstellung s.o.

Aus Sicht der Regionalplanung wurde festgestellt, dass sich die Sondergebiete zwar nicht in Bereichen, denen eine Vorbelastung zuzuordnen ist, befinden. Allerdings auch nicht in Bereichen, die explizit mit naturschutzfachlich begründeten Festlegungen belegt sind. Dagegen sind die Planungen hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes und des Ausbaues regenerativer Energiegewinnung zu begrüßen. Somit kann deren Darstellung aus regionalplanerischer Sicht an den jeweiligen Standorten hingenommen werden.

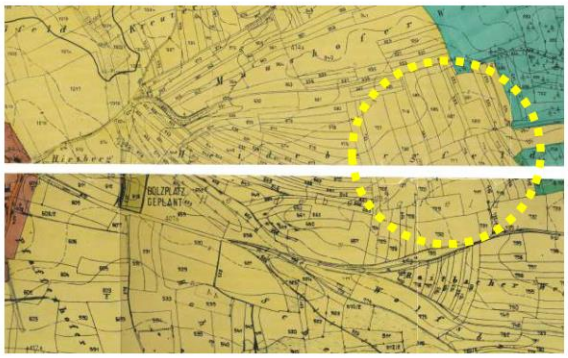
Weichenried PV-Anlage **SO**

Lage: östlich von Weichenried **Größe:** ca. 9 ha

landwirtschaftliche Nutzung; angrenzendes Waldgebiet, große Abstände zu nächsten Siedlungsflächen

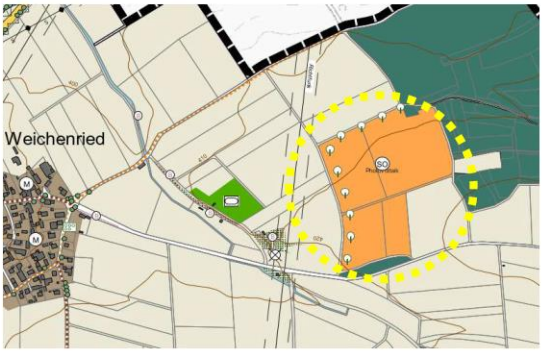
Benachbarte Nutzungen:	landwirtschaftliche Nutzflächen, Hopfengarten, Wald
Topographie:	bis 427 m ü. NN im Süden, nach Norden auf 419 und Nordwesten auf 417 m ü. NN abfallend
Regionalplan:	Schutzziele Regionalplan nicht betroffen
Restriktionen:	keine
Schutzgebiete:	keine
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	geringer Erschließungsbedarf; vorhandene Flurstraße im Süden mit Anbindung nach Weichenried - Dorfstraße
Hinweise:	artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich; EEG-Förderung vorhanden; ggf. Blendgutachten erforderlich

Bisherige Darstellung FNP:



Fläche für die Landwirtschaft

Neue Darstellung FNP:



neues Sondergebiet Photovoltaik-Anlage

Eulenried PV-Anlage SO

Lage: nördlicher Ortsrand von Eulenried **Größe:** ca. 0,3 ha

Wiese, Gartengrundstück

Benachbarte Nutzungen:	landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohngebiet
Topographie:	bis 407 m ü. NN im Südwesten, nach Nordosten auf 403 m ü. NN abfallend
Regionalplan:	Randbereich landschaftl. Vorbehaltsgebiet: Schutzziele nicht betroffen
Restriktionen:	Betroffenheit von Ausgleichsflächen
Schutzgebiete:	keine
Erschließung/ Ver- und Entsorgung:	geringer Erschließungsbedarf, Anbindung an die Ortsstraße
Hinweise:	standortgebunden aufgrund benachbarter Betriebszugehörigkeit; ggf. Blendgutachten erforderlich

Bisherige Darstellung FNP:	**Neue Darstellung FNP:**
Fläche für die Landwirtschaft	neues Sondergebiet Photovoltaik-Anlage

5.8 Grünstrukturen und Gewässer

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß ihrer bestehenden Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt und mit einer Zweckbestimmung versehen. Es handelt sich vorrangig um Spiel-, Bolz-, Sportplätze, um Friedhöfe und Parkanlagen. Begleitend mit der Ausweisung von Baugebieten werden geplante Grünflächen und Maßnahmen der Randeingrünung dargestellt, um frühzeitig die Einbindung der Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild vorzubereiten. Die genaue Flächenabgrenzung und die Detaillierung der Flächen erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Die Gewässer im Gemeindegebiet sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Beiderseits der Paar ist ein 10 m breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung, Einzäunung so-wie abflusshemmender Bepflanzung frei zu halten.

Gemäß der o. g. Zielsetzung des ISEKs sind nördlich des historischen Ortskerns von Hohenwart Flächen gekennzeichnet, die sich für die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Vernetzung öffentlicher Rad- und Fußwege und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser eignen würden. Da sich die Überlegungen dazu noch in einem sehr frühen Planungsstadium befinden, ist eine Flächenabgrenzung noch nicht möglich. Langfristig ist eine Entwicklung zu einem Landschaftspark an der Paar denkbar.

Das Orts- und Landschaftsbild der Marktgemeinde Hohenwart ist von teils alten Hof- und Straßenbäumen sowie Streuobstbeständen geprägt. Den Bäumen kommt neben ihrer ökologischen und klimaschützenden Funktion auch eine kulturelle und historische Bedeutung zu.

Die Aufnahme der im Marktgemeindegebiet Hohenwart orts- und landschaftsbildprägenden Bäume erfolgte anhand von Luftbildaufnahmen sowie Begehungen vor Ort im Juni 2019. Dabei wurden Bäume im Siedlungsbereich sowie entlang von übergeordneten Verkehrswegen in Betracht einbezogen. Als ortbildprägend wurden im Siedlungsbereich Streuobstbestände ab einer Mindestanzahl von 4 Obstbäumen, Hofbäume sowie Einzelbäume im öffentlichen Raum bewertet. In den privaten Vorgärten wurden nur Einzelbäume aufgenommen, deren Verlust für das Ortsbild bedeutsam wäre.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass in den von der Landwirtschaft geprägten Ortsteilen Hofbäume und innerörtliche Streuobstbestände das Erscheinungsbild prägen. Vornehmlich im Ortskern von Hohenwart sowie in den neueren Baugebieten tragen Straßenbäume zur Auflockerung und zur Durchgrünung der Siedlungsgebiete bei.

Als Teil der Kulturlandschaft und bedeutender Bestandteil der Siedlungsgebiete ist ein Erhalt dieser Bäume anzustreben.

5.9 Flächenbilanz

Die in der Plankarte dargestellten Flächen umfassen aufsummiert folgende Größen:

Bezeichnung	Bestand (ha)	Planung (ha)	Summe (ha)	Anteil (%)
Gemeindegebiet	**5.221,0**		**5.221,0**	**100%**
Siedlungsflächen	**272,4**	**35,0**	**307,4**	**6%**
W	63,9	10,9	74,8	
M	138,8	0,0	139,3	
G	31,7	13,7	45,4	
SO	24,4	10,4	34,8	
Gemeinbedarf	9,7	0,0	9,7	
Versorgung	3,4	0,0	3,4	
Natur und Landschaft			**4.792,6**	**92%**
Landwirtschaft			3.482,9	
Wald			1.225,0	
Wasserflächen			45,0	
Grün- und Maßnahmenflächen	35,4	4,8	40,2	
Erschließungsflächen			**121,0**	**2%**
Überörtliche Straßen			50,0	
Untergeordnete Straßen, Sonstige			71,0	

6 Sonstige Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Die umweltbezogenen Belange, insbesondere bei den geplanten Baugebietsausweisungen, sind im beigefügten Umweltbericht ausführlich dargelegt. Dazu gehören auch Aussagen klimarelevante Aussagen. Artenschutzrechtliche Belange und der Umfang eventuell notwendiger spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen (saP) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Abhängigkeit von der Betroffenheit der einzelnen Flächen bei jedem Baugebiet auf der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen.

Im Flächennutzungsplan sind die wesentlichen Schutzgebiete aus dem Bereich Landschafts- und Naturschutz, Biotope, Wiesenbrüterkulisse etc. gekennzeichnet.

6.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Flächennutzungsplan sind die Bau- und Bodendenkmäler sowie die unter Ensembleschutz stehenden Bereiche gekennzeichnet. Als landschaftsprägendes Baudenkmal ist die Filialkirche Mariä Verkündigung in Hohenwart (Nr. D-1-86-128-3) klassifiziert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten, so dass Planungen im Nahbereich daher der Absprache mit den Denkmalbehörden bedürfen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Die Denkmalliste des Bayerisches Landesamtes mit Bau- und Bodendenkmälern ist im Anhang beigefügt.

6.3 Bodenschutz, Altlasten

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Im Bundesbodenschutzgesetz werden die belasteten Flächen als Altlasten und Altlastverdächtige Flächen kategorisiert (§ 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG). Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stillegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die bekannten Altlastenveränderungen bzw. Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altablagerungen werden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die betroffenen Flurstücke sind mit einem Symbol versehen.

Auf den im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Flächen, auf denen eine Neuausweisung einer baulichen Nutzung durch Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bau-flächen oder Sonderbauflächen erfolgen soll sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechenden Verdachtsflächen bekannt. Bodenbelastungen (z. B. aufgrund bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung) auf den geplanten Neuausweisungsflächen sind jedoch nicht auszuschließen und im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens zu erkunden.

Sollten im Zuge der Bauleitplanung oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Eventuelle Verdachtsflächen sind nach den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und ggf. zu sanieren.

6.4 Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenzonen

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Paar wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Ebenso ist die Abgrenzung der berechneten Überschwemmungsgebiete nach HQ100 sowie das Risikogebiet HQextrem dargestellt.

Genauere Abgrenzungen oder Detailinformationen können dem UmweltAtlas Bayern entnommen werden (https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/), mit dessen Zoom-Werkzeugen andere Maßstabsebenen erreicht werden können.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der öffentlichen Ver- und Entsorgung werden vorrangig auf Bebauungsplanebene beachtet.

Wasserversorgung

Wasserschutzgebiete sind gemäß den jeweiligen Verordnungen im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Der mit der Ausweisung weiterer Baugebiete erkennbare Erweiterungs- bzw. Ertüchtigungsbedarf der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Hochbehälter o.ä.) wird seitens der Gemeinde unabhängig von der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorangebracht.

Die Versorgung mit Löschwasser wird vorrangig auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. In Hohenwart kann die Löschwasser-Grundversorgung weitgehend aus dem Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder der Erschließungsplanung deutlich, dass die Löschwasserversorgung nicht aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann, werden die Anforderungen auf diesen Planungsebenen gelöst.

Wasserversorgungsleitungen abseits öffentlicher Flächen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Abwasserbeseitigung

Alle geplanten Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dabei müssen alle abwassertechnischen Einrichtungen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Kanalisation) ausreichend leistungsfähig sein.

Vorrangig ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist daher für jedes geplante Bau-/Gewerbegebiet ein Bodengutachten in Auftrag zu geben, um eine gesicherte Aussage zu bekommen, ob anfallendes Niederschlagswasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik versickert werden kann. Das Bodengutachten muss auch auf die für eine Versickerung relevanten Grundwasserstände (i.d.R. mittlerer höchster Grundwasser-stand) eingehen. Aufbauend auf das Bodengutachten ist dann ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist.

Abwasserkanäle abseits öffentlicher Flächen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Gasversorgung

Gas- Hochdruckleitungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Versorgungsleitungen (bis 5 bar, VGH 100 St) wurden überprüft und sofern sie in einem größeren Abschnitt außerhalb von Verkehrsflächen verlaufen, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Seitens der Energienetzte Bayern wurden digitale Daten zur Verfügung gestellt.

Stromversorgung

Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Mittelspannungsleitungen der Bayernwerk AG wurden überprüft und sofern sie in einem größeren Abschnitt außerhalb von Verkehrsflächen verlaufen, digitalisiert und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Richtfunk

Richtfunktrassen dienen der Telekommunikation und verlaufen in einem größeren Abstand zur Geländeoberkante über die Landschaft. Vorhandene Richtfunktrassen wurden aus der Regionalplanung übernommen. Des Weiteren wurde die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG als Betreiber am Verfahren beteiligt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Trassen stillgelegt wurden oder weitere Trassen in Betrieb sind.

Für weitere Informationen steht die Bundesnetzagentur zur Verfügung.

PV-Freiflächenanlagen können ab einer Fläche von ca. 200 m² Funkmessstationen beeinträchtigen.

Anhang 1

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalliste Hohenwart Bau- und Bodendenkmäler, Stand: 18.07.2019

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

Hohenwart **Baudenkmäler**

E-1-86-128-2 **Ensemble Marktplatz/Unterer Markt.** Der langgestreckte Marktplatz ist vorwiegend mit giebelständigen Häusern bebaut, während der Untere Markt eine überwiegend traufständige Bebauung aufweist.

E-1-86-128-1 **Ensemble Kapellenstraße.** Das Ensemble umfasst die platzartige Erweiterung im Nordwesten der Kapellenstraße mit seiner umgebenden Bebauung. Diese reicht im Westen bis zur ehemaligen Befestigung von Hohenwart und wird von der Kath. Filialkirche Mariä Verkündigung mit dem angebautem Torhaus und dem einstigen Siechhaus abgeschlossen.

Der Marktort ist eng mit dem 1074 gegründeten, ehemaligen Benediktinerinnenkloster Hohenwart verbunden, vor dem sich bald eine kleine Siedlung entwickelte. Diese wurde wahrscheinlich bei einer Feuersbrunst zerstört und so entstand ab 1409 das jetzige Hohenwart etwas südlich, am Fuß des Klosterbergs. Der Grundriss der ehemals befestigten Marktsiedlung zeigt im Wesentlichen parallel verlaufende, ost-west gerichtete Straßenachsen, die auf eine planmäßige Anlage schließen lassen. Der Markt wurde mehrfach geplündert und verwüstet (1220, 1546, 1632) und das Kloster schließlich 1803 säkularisiert.

Die Straßenfronten im Bereich der platzartig erweiterten Kapellenstraße, werden von ein- bis zweigeschossigen Satteldachbauten des 18. und 19. Jahrhunderts in halboffener Bauweise gebildet. Durch unterschiedliche Gebäudebreiten, Stockwerks- und Giebelhöhen, der zum Teil traufständigen und zum Teil giebelständigen Häuser, wird der Eindruck von Vielfalt vermittelt. Die verputzten Gebäude zeigen insgesamt architektonische Proportionen einer bürgerlichen Marktsiedlung.
Straßenbild beherrschend ist die Kath. Filialkirche Mariä Verkündigung, mit ihrem aus der 1. Hälfte des 15. Jahrhunderts stammenden Turm, die aus der Häuserfront heraustritt.

Störend wirkt sich der in städtebaulich wichtiger Lage errichtete Neubau, (anstelle eines Vorgängerbaus) am Übergang von der platzartigen Erweiterung zum schmäleren Teil der Kapellenstraße, auf das Ensemble aus.

D-1-86-128-52 **Adelshausener Straße 5; Adelshausener Straße 7.** Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitschluss, innen Kreuzrippengewölbe und Lourdesgrotte, nach 1860; am Nordwestende der ehem. Schlossmauer.
nachqualifiziert

D-1-86-128-51 **Adelshausener Straße 7.** Nordzug der ehem. Schlossmauer, verputzt mit Torpfeilern und durchbrochenen Backsteinfeldern, 18. Jh.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-49 **Adelshausener Straße 12.** Kath. Pfarrkirche St. Sebastian, Saalkirche mit Steilsatteldach, eingezogenem Polygonalchor und südlichem Chorflankenturm mit Blendengliederung und hohem Zeltdach, Langhaus mit Flachdecke über Hohlkehle und zweijochiger Chor mit Stichkappentonne, Chor 15. Jh., Langhaus 18. Jh., im 19./20. Jh. mehrmals renoviert und nach Westen verlängert; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-53 **Adelshausener Straße 32.** Hakenhof; ehem. Wohnstallhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, Mitte 19. Jh., wohl 1906 erneuert; Stadel, quer angebaut, traufseitiger Greddachbau, wohl 1888.
nachqualifiziert

D-1-86-128-68 **Bergleite.** Heiligenhäuschen, verputzter Satteldachbau mit seitlicher Blendengliederung und vergitterter Bildnische, 19. Jh.; südwestlich an der Straße Thierham-Tegernbach.
nachqualifiziert

D-1-86-128-64 **Blütenstraße 64.** Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit leicht eingezogenem Chor mit Dreiseitschluss und Giebeldachreiter mit Spitzhelm, Innenraum flachgedeckt, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-78 **Dorfstraße 21.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau mit westlichem Anbau mit gestufter Giebelblende, 1. Hälfte 18. Jh., Anbau um 1900.
nachqualifiziert

D-1-86-128-77 **Dorfstraße 23.** Kath. Pfarrkirche St. Anna, Saalkirche mit Satteldach, dreiseitigem Chorschluss und nördlichem Turm mit steilem Treppengiebel, Innenraum flachgedeckt mit Rahmenstuck, 1691 über gotischem Kern, umgestaltet 1861; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-45 **Englmannsberg 1.** Ehem. Schlossgut, Vierseithof; Gutshaus, zweigeschossiger Mansardhalbwalmdachbau mit südlichem Eingangsvorbau, im Kern wohl spätmittelalterlich, 18. Jh., Umbau 1922; Ökonomiegebäude, dreiseitig um einen rechteckigen Innenhof angeordnet, erdgeschossige, massive Satteldachbauten, teils mit verbrettertem und durchfenstertem Kniestock, Westtrakt im Kern 15./16. Jh., Renovierung 1828, Umbauten und Erneuerungen Mitte 19. Jh. und 20. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-46 **Englmannszell 3.** Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, Saalkirche mit Walmdach, leicht eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Chorflankenturm mit oktogonalem Obergeschoss und Zwiebelhaube, Langhaus mit Flachdecke über Hohlkehle und Chor mit Netzgewölbe, Chor und Turmunterbau um 1500, Turmoktogon und -haube frühes 18. Jh., Langhaus wohl 1761; mit Ausstattung; ehem. Kirchhofmauer, Backstein, teilweise verputzt, wohl 18./19. Jh.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-57 **Hardt 5.** Bildstock, kleiner, verputzter Massivbau mit Flachsatteldach und vergitterter Figurennische, wohl 1. Hälfte 19. Jh.; am nordöstlichen Ortsende.
nachqualifiziert

D-1-86-128-1 **Hochstattmühle 1.** Hauptbau der ehem. Hochstattmühle, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Gurtgesims, Ende 18. Jh., Bau oder Umbau des Dachwerks bez. 1838.
nachqualifiziert

D-1-86-128-69 **In der Flur Loch.** Ortskapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, dreiseitigem Schluss und Giebeldachreiter mit Spitzhelm, 1895; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-73 **In Schlott.** Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitschluss und schmalem Giebeldachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-74 **In Steinerskirchen.** Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Verkündigung, ehem. St. Michael, Klosterkirche der Herz-Jesu-Missionare, Saalkirche mit Satteldach, eingezogenem Polygonalchor mit aufgesetztem Turm mit oktogonalem Obergeschoss und Zwiebelhaube, Langhaus mit Flachdecke über Hohlkehle, Chor mit rekonstruiertem Netzgewölbe, im Kern gotisch, um 1485, Turmaufbau barock; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-6 **Kapellenstraße 12.** Bürgerhaus, zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau mit rustiziertem Erdgeschoss und Zwerchgiebel über sehr flachem Mittelrisalit, um 1800.
nachqualifiziert

D-1-86-128-9 **Kapellenstraße 15.** Bürgerhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 18./19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-10 **Kapellenstraße 16.** Wohnhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit Giebelaufsatz, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-11 **Kapellenstraße 17.** Bürgerhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-12 **Kapellenstraße 18.** Bürgerhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit giebelbekröntem Bodenerker und stichbogiger Durchfahrt, Anfang 19. Jh., östlicher Teil wohl 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-87 **Kapellenstraße 22.** Bürgerhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Putzgliederung im Obergeschoss, Mitte 19. Jh., im Kern um 1800.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-41 **Kirchberg 5.** Kath. Pfarrkirche St. Pantaleon, Saalkirche mit Satteldach, eingezogenem Poygonalchor und nördlichem Chorflankenturm mit Steilsatteldach, Langhaus und Chor flachgedeckt über Hohlkehle, im Kern 13. Jh., Turm wohl 15. Jh., Chor und Langhaus 1866/67; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-44 **Kirchenbreite.** Kath. Gutskapelle St. Willibald, oktogonaler Zentralbau mit südlichem Eingangsturm mit Zeltdach und nördlichem Sakristeianbau, Innenraum mit flachem Kuppelgewölbe, 1834 archivalisch belegt, bez. 1848 ; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-14 **Kirchstraße 9.** Ehem. Spital oder Siechenhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Eckrustika und rekonstruierter Fassadenmalerei, Stiftungstafel bez. 1531 und 1835.
nachqualifiziert

D-1-86-128-4 **Kirchstraße 9 a.** Markttor, zweigeschossiger, verputzter Backsteinbau mit Treppengiebeln, rundbogiger Durchfahrt und Maßwerk-Blendbogenreihe an der Ostseite, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-3 **Kirchstraße 13.** Kath. Filialkirche Mariä Verkündigung, Saalkirche mit Satteldach, eingezogenem Polygonalchor, nördlich angebautem Seitenschiff und nördlichem Chorflankenturm mit Spitzhelm, Langhaus und Chor mit Flachdecke über Hohlkehle, Chor und Turm ab 1409, Barockisierung und Anbau des Seitenschiffs um 1700; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-65 **Lindach 10.** Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, Saalkirche mit Satteldach, eingezogenem Rechteckchor und nördlichem Chorflankenturm mit steilem Treppengiebel, Langhaus und Chor flachgedeckt, im Kern 13. und 15. Jh., Verlängerung nach Westen 1854; mit Ausstattung; nördlicher Zug der Friedhofsmauer, verputzt mit Strebepfeilern, 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-67 **Lindach 14.** Ehem. Pfarrhaus, traufständiger, zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit profiliertem Traufgesims, um 1705.
nachqualifiziert

D-1-86-128-81 **Lindach 15.** Ehem. Schulhaus, erdgeschossiger, traufseitiger Halbwalmdachbau auf hohem Sockelgeschoss mit Zwerchhaus und Vortreppe, in Heimat- und Jugendstilformen, um 1915.
nachqualifiziert

D-1-86-128-70 **Loch 14.** Wohnhaus, erdgeschossiger Mansard-Halbwalmdachbau mit Zwerchhäusern an den Traufseiten, wohl 1. Drittel 19. Jh.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-17 **Marktplatz 1.** Ehem. Schulhaus, jetzt Rathaus, zweigeschossiger, verputzter Eckbau mit Walmdach und flachem Mittelrisalit mit neugotischem, zinnenbekröntem Zwerchgiebel und Glockentürmchen, 1825, Zwerchgiebel Ende 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-19 **Marktplatz 3.** Apotheke, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit gesprengtem Giebel und Putzgliederung, nach Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-21 **Marktplatz 5.** Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit barockisierendem Putzdekor, nach 1900.
nachqualifiziert

D-1-86-128-23 **Marktplatz 10.** Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Erker und Stuckdekor, 19./20. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-25 **Marktplatz 13.** Ehem. Gasthof, zweigeschossiger, verputzter Eckbau mit Walmdach und profilierten Gesimsen, um 1840.
nachqualifiziert

D-1-86-128-71 **Merxmühle 1.** Hauptgebäude der ehem. Mühle, zweigeschossiger, traufseitiger Wohnstallbau mit Satteldach und Putzbänderung an der Giebelseite, bez. 1802.
nachqualifiziert

D-1-86-128-80 **Metzgerbräustraße 2.** Ehem. Wohnhaus im Villenstil, jetzt Gasthof, zweigeschossiger Eckbau mit flachem Walmdach, Mezzaningeschoss und Erkerturm mit gekapptem Zeltdach, um 1900.
nachqualifiziert

D-1-86-128-27 **Metzgerbräustraße 4.** Landhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit zinnenbesetztem Treppengiebel und vorspringendem Anbau, Heimatstil mit spätneugotischen Elementen, um 1900; Einfriedung, verputzte Steinmauer mit Pfeilern und Eisenzaunteilen, gleichzeitig.
nachqualifiziert

D-1-86-128-56 **Mühlanger.** Kapelle, verputzter Satteldachbau mit Ecklisenen und Ädikulaportal, auf Gedenktafel bez. 1818; mit Ausstattung; bei der Freinhauser Mühle.
nachqualifiziert

D-1-86-128-79 **Nähe Dorfstraße.** Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitschluss, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-2 **Nähe Hochstattmühle.** Heiligenhäuschen, verputzter Massivbau mit Satteldach und vergitterter Bildnische, Ende 17./ Anfang 18. Jh.; nahe der ehem. Hochstattmühle.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-82 **Nähe Kirchenweg.** Stiegenkapelle, Doppelkapelle, verputzter Walmdachbau mit Pilastergliederung und zwei Frontispizen, klassizistisch, bez. 1824; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-60 **Nähe Neuburger Straße.** Kath. Friedhofskapelle, verputzter Satteldachbau mit eingezogenem Dreiseitchor und Giebelfront mit getreppter Blende und spitzbehelmtem Dachreiter, 1868; Friedhofsmauer, verputzt mit Blendgliederung, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-62 **Nähe Neuburger Straße.** Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit offenem Vorbau und angeschweiftem Spitzgiebel, 19. Jh.; an der Straße nach Hohenwart.
nachqualifiziert

D-1-86-128-29 **Neuburger Straße 2.** Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger, giebelständiger Eckbau mit Treppengiebel und polygonalem Eckerker, im Kern 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-30 **Neuburger Straße 3.** Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und gerundetem Eckerker, 16./17. Jh.; ehem. Brauhaus, dreigeschossiger, unverputzter Backsteinbau mit Satteldach und Fassadengliederung, bez. 1903.
nachqualifiziert

D-1-86-128-48 **Ortsstraße 15.** Wohnteil eines ehem. Kleinbauernhauses, erdgeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-47 **Ortsstraße 17.** Kath. Filialkirche St. Stephanus, ehem. Chorturmkirche mit Steilsatteldach, eingezogenem Rechteckchor und Giebeldachreiter mit Spitzhelm, flachgedecktes Langhaus und Chor mit Kreuzrippengewölbe, Chor 14. Jh., Langhaus 1727, Chorturm 1912 bis auf Chor abgetragen, Dachreiter modern; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-63 **Richildisstraße 11.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit Scheitelzinne, Anfang 18. Jh.; Einfriedung, verputzte Steinmauer, wohl 18./19. Jh.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-58 **Richildisstraße 13.** Ehem. Benediktinerinnenkloster, seit 1875 Taubstummenanstalt, dreigeschossige Vierflügelanlage mit Walmdach um ehem. Kreuzgang mit Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölben, im Südflügel ehem. Apotheke mit stuckierten Decken über Hohlkehle, am Ostflügel angebaute Richildiskapelle, dreiseitig geschlossener Raum mit Stichkappentonne, im nordwestlichen Teil sog. Peterskapelle, kreuzgratgewölbter Einstützenraum, Gesamtanlage im Kern barock, 17./18. Jh., Kreuzgang im Kern älter, Peterskapelle um 1230/40, Richildiskapelle 1688, ehem. Apotheke um 1720/30, Klostertrakte nach Brand 1895 wiederaufgebaut und im 20. Jh. vor allem den West- und Nordtrakt modern ausgebaut und erweitert; im Süden Klostermauer, talseitig mit Stützpfeilern, Ziegelstein, verputzt, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-59 **Richildisstraße 15.** Kath. Pfarrkirche St. Georg, Wandpfeilerkirche mit Satteldach, leicht eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und südwestlich ans Langhaus angebautem Turm mit oktogonalem Aufsatz und laternenbekrönter Haube, Langhaus mit Stichkappentonne, Seitenkapellen mit Quertonnengewölben, neubarock, von Joseph Anton Müller unter Beteiligung von Friedrich von Thiersch, 1899-1903; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-86-128-43 **Salvatoräcker.** Feldkapelle, verputzter Satteldachbau mit kreuzgratgewölbtem Raum, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung; 600 m südwestlich vom Ort.
nachqualifiziert

D-1-86-128-42 **Talstraße 21.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Putzdekor und südlichem Schweifgiebel, bez. 1791.
nachqualifiziert

D-1-86-128-33 **Unterer Markt 2.** Gasthof, zweigeschossiger, verputzter Eckbau mit Walmdach, spätes 18. Jh.; Nebengebäude, südlich anschließend, verputzter Satteldachbau, gleichzeitig.
nachqualifiziert

D-1-86-128-35 **Unterer Markt 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und flachem Bodenerker, noch 16. Jh., Fassadenmalerei nach Befund des 18. Jh. restauriert.
nachqualifiziert

D-1-86-128-37 **Unterer Markt 16.** Bürgerhaus, traufseitiger zweigeschossiger Satteldachbau, 2. Viertel 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-40 **Von Deimhausen nach Freinhausen.** Bildstock, Pfeiler mit Gesimsgliederung, mehreren Heiligennischen und kleinem Satteldach, 18./19. Jh.; mit Ausstattung; östlich des Hofes, zwischen vier Eschen.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-86-128-39 **Vormarkt 6.** Bauernhaus, erdgeschossiger, traufseitiger Mittertennbau mit Satteldach und angehobener Traufe am Tor, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-86-128-72 **Zeller Tratl.** Kapelle, verputzter Satteldachbau, 2. Hälfte 19. Jh.; zur Merxmühle gehörig, ca. 100 m nördlich an der Paar.
nachqualifiziert

D-1-86-128-75 **Ziegelstraße 5.** Kath. Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitschluss, geschweifter Giebelfront und Giebeldachreiter mit Zwiebelhaube, neubarock, 1905; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 62

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

Hohenwart — Bodendenkmäler

D-1-7334-0123 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sebastian in Freinhausen.
nachqualifiziert

D-1-7334-0126 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Pantaleon in Deimhausen.
nachqualifiziert

D-1-7334-0181 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Schlosses in Freinhausen.
nachqualifiziert

D-1-7334-0182 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael und Mariä Verkündigung in Steinerskirchen bei Freinhausen.
nachqualifiziert

D-1-7334-0183 Gräber des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert

D-1-7334-0184 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Anna in Weichenried.
nachqualifiziert

D-1-7334-0185 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johann Baptist in Englmannszell bei Weichenried.
nachqualifiziert

D-1-7434-0003 Freilandstation des Jungpaläolithikums und des Mesolithikums.
nachqualifiziert

D-1-7434-0046 Wallanlage mittelalterlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0047 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0049 Viereckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0052 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Marktsiedlung von Hohenwart.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-7434-0054 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0056 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Unsere Liebe Frau in Hohenwart.
nachqualifiziert

D-1-7434-0057 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Lindach bei Weichenried.
nachqualifiziert

D-1-7434-0058 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan in Eulenried.
nachqualifiziert

D-1-7434-0059 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Markttore von Hohenwart.
nachqualifiziert

D-1-7434-0065 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0066 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0067 Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert

D-1-7434-0075 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Schlosses von Englmannsberg bei Koppenbach.
nachqualifiziert

D-1-7434-0150 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

D-1-7434-0152 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Burg, des ehemaligen Benediktinerinnenklosters und der Kath. Pfarr- und ehem. Klosterkirche St. Georg in Klosterberg.
nachqualifiziert

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hohenwart

D-1-7434-0168 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Hohenwart.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 24

Anlage 2

Liste der Quellen oder Datenbezugsstellen geographischer Informationen

Bezeichnung	Datengrundlage/Bezugsstelle	Stand
Katasterkarte (DFK)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	April 2021
überörtliche Hauptverkehrsstraße	ALKIS	April 2021
überörtliche Hauptverkehrsstraße - Planung	Staatliches Bauamt Ingolstadt	März 2019
Straßen und Wege	ALKIS	April 2021
Ortsdurchfahrtgrenzen	BaySIS	07.08.2019
Radwander- und Wanderwege	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: OpenData Link:https://www.ldbv.bayern.de/produkte/weitere/opendata.html	25.04.2019
Gewässer	ALKIS	Febr 2019
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung	LfU, Datenbezug über Datenstelle	März 2019
Brunnen/ Hochbehälter	LfU, Datenbezug über Datenstelle	März 2019
Amtliches Überschwemmungsgebiet	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	07.03.2019
Hochwassergefahrenzone HQextrem	LfU, Datenbezug über Datenstelle	05.02.2019
Hochwassergefahrenzone HQhäufig	LfU, Datenbezug über Datenstelle	05.02.2019
Wald	ALKIS	Febr 2019
Bannwald	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Referat51	20.03.2019
Waldfunktionen	Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft - Abt. 1 "Informationstechnologie"	20.03.2019
FFH-Gebiet	LfU, Download	Juni 2019
Landschaftsschutzgebiet	LfU, Download	Juni 2019
Naturschutzgebiet	LfU, Download	Juni 2019
bestehendes Naturdenkmal	Untere Naturschutzbehörde	13.03.2019
bestehender geschützter Landschaftsbestandteil	Untere Naturschutzbehörde	13.03.2019
amtlich kartierte schutzwürdige Biotope, Vorkommen von besonders schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten	LfU, Download	30.01.2019
Wiesenbrüterkulisse	LfU, Download	Dez. 2019
Ausgleichsflächen	LfU, Download, eigene Erhebung aus Bplänen	Aug. 2019
Baudenkmal, Ensemble	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (LfD), Datenübermittlung	Juni 2019
Bodendenkmal	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (LfD), Datenübermittlung	Juni 2019
Fläche mit Altlasten (-verdacht)	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	Febr 2020
Regionalplan, Vorranggebiete	Regierung von Oberbayern, Datenübermittlung	Juli 2019
Regionalplan, Vorbehaltsgebiete	Regierung von Oberbayern, Datenübermittlung	Juli 2019
Karte Nachbargemeinden	open street map	2021
Richtfunkstrecken	Planungsverband Region Ingolstadt	03.05.2006
Hauptversorgung Gasnetz	Energienetze Bayern	23.06.2021
Hauptversorgung Strom	bayernwerk	24.06.2021
Windkraft-Konzentrationszone	Planungsverband "Windkraftplanung Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm"	10.02.2015

Anlage 3

Übersicht über die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne

- Karte 1
- Karte 2