



Markt Hohenwart

Bebauungsplan Nr. 39

„Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“

Teiländerung zur 3. Änderung

Begründung

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 05.03.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Ursula Burkart
Wipfer PLAN Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Inhalt

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Planungsgebiet	4
3. Überörtliche und örtliche Planungen.....	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
4. Planungskonzept	5
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
5. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	5
5.1 Umweltschutz	5
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	6
5.3 Nachweis der Ausgleichsfläche.....	7
5.4 Artenschutz	9
6. Planungsstatische Zahlen.....	11

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm plant den Ausbau der Geh- und Radwegverbindung entlang der Kreisstraße PAF 4 zwischen den Ortschaften Tegernbach und Thierham. Im Gemeindebereich des Marktes Hohenwart führt der geplante Geh- und Radweg unter anderem durch den Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne des Marktes Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf.

Der Marktgemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung vom 30.06.2025 die Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ 3. Änderung im Regelverfahren nach § 2 ff BauGB beschlossen um die baurechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen.

Hierbei handelt es sich um folgende Anpassungen:

- Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Ausdehnung des Plangebiets in Ost-West-Richtung beträgt ca. 440 m, in Nord-Süd-Richtung ca. 190 m.

Umweltfachliche Belange werden umfassend untersucht und ein Umweltbericht erstellt.

2. Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst die Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 115, der Gemarkung Seibersdorf.

Die Umgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der geplante Geh- und Radweg ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als überörtlicher und örtlicher Rad- und Wanderweg (rot punktierte Linie) innerhalb der Grünflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

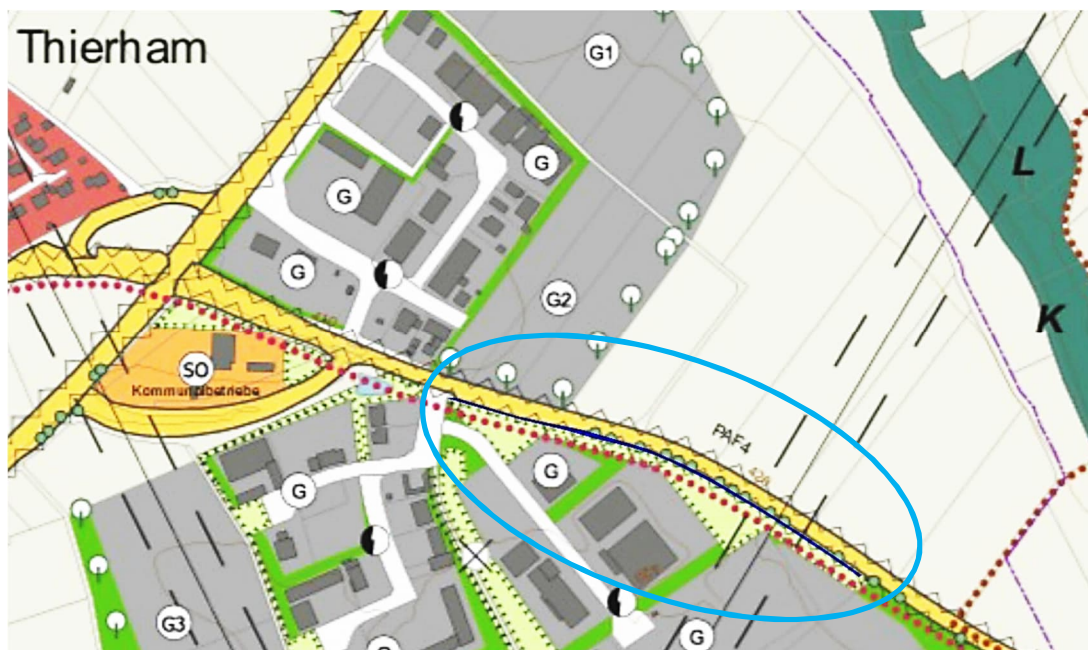


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart, o. M. (2022) mit Darstellung des Geltungsbereichs (dunkelblau)

4. Planungskonzept

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter bleibt unverändert. Das Plangebiet wird nach wie vor als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

5. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Aufgrund der unter Punkt 1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit genannten Gründen werden folgende Festsetzungen zur rechtskräftigen Fassung geändert:

5.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von Straßenbegleitgrün mit Gehölzbeständen und extensiv genutzten/gepflegten Grünflächen zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings befinden sich Ausgleichs- und Ersatzflächen (ÖFK-Lfd-Nr. 160287) im Planungsgebiet.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Juni 2025 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat vorwiegend den Verlust von Straßenbegleitgrün, extensiv genutzten/gepflegten Grünflächen sowie jungen Gehölzen und heckenartigen Beständen zur Folge, welche insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben. Des Weiteren werden alte Gehölze durch die Umsetzung der Maßnahme beeinträchtigt, die jedoch erhalten bleiben sollen.

Tab. 2: Übersicht über die Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung							
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m ²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
alte Einzelbäume	Gebiet mit hoher Bedeutung: Kategorie III (unterer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ > 0,35: Typ A	360	Typ All: 1,0-3,0	1,00	360
extensiv genutztes Grünland	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II (oberer Wert)			616	Typ All: 0,8-1,0	1,00	616
Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege				286		1,00	286
Gehölze, jung	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)			18	Typ AI: 0,3-0,6	0,60	11
Straßenbegleitgrün	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (unterer Wert)			49	Typ AI: 0,3-0,6	0,30	15
Summe Ausgleichsbedarf [m²]							1.288

Aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Neubau des Geh- und Radwegs ergibt sich ein erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleich von 1.288 m².

Zudem geht mit dem Vorhaben ein Verlust von 1.447 m² einer Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 160287) einher, welcher ebenfalls andernorts ausgeglichen werden muss.

Somit wird durch das Vorhaben ein naturschutzfachlicher Ausgleich von insgesamt 2.735 m² nötig.

5.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Fl.-Nr. 739/2, Gmkg. Waidhofen, Gemeinde Waidhofen getätigt. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Marktes Hohenwart.

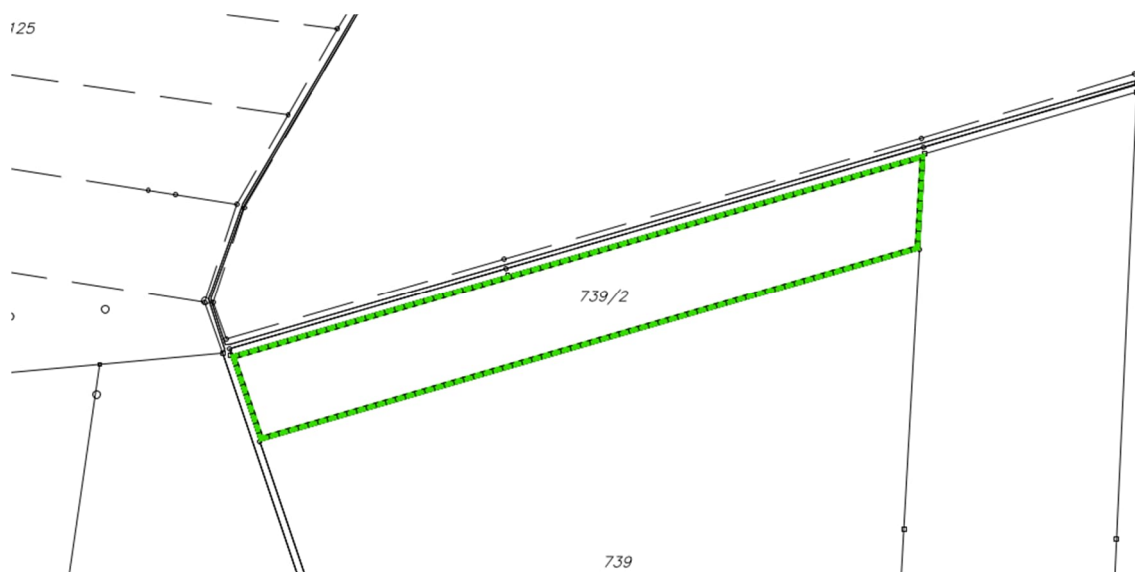


Abb. 3: Umgriff der Ausgleichsfläche (o.M., WipflerPLAN, 06.08.2025)

Ausgangszustand:

Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Entwicklungsziel:

Artenreiche Feuchtwiese

Herstellungsmaßnahmen:

- Anlage von zwei temporär wasserführenden Flachseigen mit einer Grundfläche von jeweils mindestens 150 m² und einer Tiefe von max. 0,5 m. Die Uferzonen sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:10 auszubilden. Das zur Herstellung der Flachseigen abgetragene Erdreich ist vollständig von der Ausgleichsfläche abzufahren.
- Im Anschluss an den Erdbau ist die Ausgleichsfläche als Feuchtwiese durch Ansaen in den Bestand mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%, Anteil Gräser 70%, Ansaatstärke 2 g/ m²) anzulegen. Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:

Die Wiesenfläche ist maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. und die zweite Mahd nicht nach dem 30.09. erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

Fazit:

Der Eingriff ist damit vollständig kompensiert.

Entsprechend der nachfolgenden Gegenüberstellung verbleibt unter Berücksichtigung des Ausgleichsbedarfs für die beiden Teiländerungen der Bebauungspläne Nr. 32 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung sowie Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ 3. Änderung ein Kompensationsüberschuss von 646 m² auf der Fläche, welcher für den Ausgleich weiterer Bauvorhaben zur Verfügung steht.

Summe Ausgleichsumfang [m²]	3.852
Summe Ausgleichsbedarf [m²] für BP Nr. 32 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker“ Teiländerung zur 1. Änderung	471
Summe Ausgleichsbedarf [m²] für BP Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ Teiländerung zur 3. Änderung	2.735
Differenz [m²]	646



Abb. 4: Darstellung der Restfläche auf FI.Nr. 739/2, Gemarkung Waidhofen
(o.M., WipflerPLAN, 05.08.2025)

5.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 30.06.2025. Aktuell befinden sich auf der Planfläche Straßenbegleitgrün mit Gehölzbeständen. Diese sind im westlichen Bereich heckenartig mit Sträuchern und jungen Bäumen ausgeprägt (Birke, Bergahorn, Feldahorn, Hartriegel, Liguster). Anschließend befinden sich in Richtung Osten einzelnstehende alte Silberahorne sowie junge Eschen entlang der Straße. Südlich davon befinden sich extensiv genutzte/gepflegte Grünflächen mit Sickermulden und vereinzelt jungen Gehölzen, welche als Ausgleichs- und Ersatzfläche dienen (ÖFK-Lfd-Nr. 160287).

Die Gehölze bieten ein potentiell Habitat für Brutvögel, die alten Bäume zudem für Fledermäuse. Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten



Abb. 5: Blick auf das Planungsgebiet mit Sträuchern/jungen Bäumen, westlicher Bereich (WipflerPLAN, 30.06.2025)



Abb. 6: Blick auf das Planungsgebiet mit altem Gehölzbestand, Ausgleichs- und Ersatzfläche, Sickermulde, östlicher Bereich (WipflerPLAN, 30.06.2025)

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld der Bebauungsplanänderung verzeichnet.

Die alten Gehölze sollen gezielt geschützt werden und erhalten bleiben. Demnach ist keine Beeinträchtigung von Höhlenbrütern und Fledermäusen zu erwarten.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Rodung von betroffenen Sträuchern und jungen Bäumen außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen.

Unter Einhaltung der genannten Maßnahme wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

6. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 1.460 m²