



Markt Hohenwart
Bebauungsplan Nr. 39
„Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“
Teiländerung zur 3. Änderung

zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

Tel.: 08441/ 89 54-0
info@eichenseher.net

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

Tel.: 08441/ 50 46-0
info@wipflerplan.de

Inhalt

1.	Vorbemerkung	3
2.	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	4
4.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
4.1	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung.....	5
4.2	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Naturschutz	6
4.3	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht	6
4.4	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Kreiseigener Tiefbau	6
4.5	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	6
4.6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	7
4.7	Bayernwerk Netz GmbH	7
4.8	Sonstige/Hinweise.....	7
4.9	Schlussbemerkung	7

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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, so dass die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu regeln ist.

Es handelt sich dabei um die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 32 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung und Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ 3. Änderung.

Der Markt Hohenwart hat dazu in der Marktgemeinderatssitzung vom 30.06.2025 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ Teiländerung der 3. Änderung gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als in der Planung befindliche überörtliche und örtliche Rad- und Wanderwege innerhalb der Grünflächen darstellt und konnte demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans war somit nicht notwendig. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauungs- und Grünordnungsplan

Die Belange der Umwelt wurden im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens des Bauungsplans berücksichtigt. Die Umweltprüfung zum Bauungsplan ist im Umweltbericht dargelegt.

Durch die Planung werden Straßenbegleitgrün mit Gehölzbeständen sowie extensiv genutzte/gepflegte Grünflächen (Ausgleichs-/Ersatzfläche) in einen Geh- und Radweg umgewandelt. Die Gehölze sind im westlichen Bereich heckenartig mit Sträuchern und jungen Bäumen ausgeprägt, in Richtung Osten befinden sich alte sowie junge Einzelbäume entlang der Straße. Die entlang der Trasse vorhandenen Gehölze bleiben überwiegend erhalten, lediglich Sträucher und junge Gehölze müssen gefällt werden. Neue Grünflächen werden im Rahmen der Teiländerung zur 3. Änderung des Bauungsplans nicht festgesetzt, da diese lediglich die Fläche des geplanten Geh- und Radwegs umfasst. Der weiterhin rechtskräftige, von der Planung nicht betroffene Großteil des Ursprungsbebauungsplan, sieht jedoch Grünflächen mit Gehölzen vor, die das Plangebiet wirkungsvoll ein- und durchgrünen.

Von der Planung sind keine amtlich kartierten Biotop, keine Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiete, keine Gebiete für Bodenschätze oder die Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder ähnliches. Allerdings befinden sich im Plangebiet bzw. angrenzend Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß Ökoflächenkataster (ÖFK-Lfd-Nr. 160287).

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro WipflerPLAN durchgeführt. Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Höhlenbrütern auszuschließen, sind alte Bäume entlang der Trasse gezielt zu schützen und zu erhalten. Die Fällung junger Gehölze und Sträucher hat zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen. Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen ist von keinem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) auszugehen; erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz werden nicht erwartet.

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 geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Mit Anwendung der Eingriffsregelung (Leitfaden 2003) wurde der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf konkret ermittelt und durch die Zuordnung der Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen. Zudem wurde auch der Verlust bestehender Ausgleichs- und Ersatzflächen betrachtet und in diesem Zuge kompensiert. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Marktes Hohenwart, ist dinglich gesichert und liegt in der Nachbargemeinde Waidhofen.

Weitere Themenfelder des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Klimaanpassung sind in die Planung eingeflossen, insbesondere der Erhalt von Gehölzen. Das Vorhaben dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs und ist daher hinsichtlich des Klimaschutzes zu begrüßen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung

Der Anregung, den Umgriff der Teiländerung in die Planzeichnung einzutragen, wurde gefolgt. Dementsprechend wurde die Planzeichnung ergänzt.

Der Anregung zur Eindeutigkeit und Klarheit eine maßstäbliche Planzeichnung sicherzustellen und diese mit einem Maßstab zu versehen wurde gefolgt. Dementsprechend wurde die Planzeichnung um eine Maßstabsleiste ergänzt. Nach ergänzender Anregung in der 2. Offenlage zum Thema maßstäbliche Planzeichnung wurde zur verbesserten Ablesbarkeit redaktionell die Darstellung der Maßstabsleiste vergrößert.

Der Anregung zu Festsetzungen durch Text wurde teilweise gefolgt. Die getroffenen Festsetzungen zu Eingriff in Natur und Landschaft bezüglich Ausgleichsfläche A1 wurden in die Hinweise durch Text verschoben. Eine vertragliche Vereinbarung zur Sicherstellung der Ausgleiches war nicht nötig da sich die Fläche bereits im Eigentum des Marktes Hohenwart befindet. Die Ausgleichsfläche wurde dinglich gesichert.

Der Anregung aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung als Festsetzungen zu

treffen wurde nicht gefolgt. Bei der vorliegenden Teiländerung wurde lediglich die Zulässigkeit von Geh- und Radwegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ergänzt. Gebäude waren dabei nicht betroffen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Der Anregung die Bezüge zu noch gültigen Teilen von Begründung, Umweltbericht, Gutachten etc. zu den rechtskräftigen Planungen herzustellen wurde gefolgt. Der Text unter B) wurde entsprechend umformuliert und ergänzt.

Der Anregung zur Berichtigung des Textes in der Planzeichnung wurde gefolgt. Der Text wurde redaktionell berichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.2 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Naturschutz

Die Ausführungen zur Meldung der neuen Ausgleichsflächen und Änderung der bestehenden Ausgleichsflächen im Ökokataster wurden zur Kenntnis genommen und sind nach Abschluss der Bauleitplanverfahrens zu beachten. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Die Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zum Regenrückhaltebecken auf der früheren Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Seibersdorf mit früherer Nutzung durch den Kreisbauhof als Lagerfläche mit dabei festgestellten Asphaltbruchstücken wurden zur Kenntnis genommen. Bei der Errichtung des geplanten Geh- und Radweges ggf. anfallende Abfälle sind entsprechend ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern und schadlos zu verwerten. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Kreiseigener Tiefbau

Die Ausführungen zu Mindestabständen, Oberflächen- und Abwasser, Sichtdreiecken, Errichtung von Schutzeinrichtungen sowie zum Lagerungsverbot und Verschmutzung der Kreisstraße wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei Errichtung des geplanten Geh- und Radweges, soweit zutreffend, zu beachten. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

4.5 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Die Ausführungen zur Versickerungsmulde auf der früheren Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Seibersdorf mit früherer Nutzung durch den Kreisbauhof als Lagerfläche mit dabei festgestellten

Asphaltbruchstücken wurden zur Kenntnis genommen. Bei der Errichtung des geplanten Geh- und Radweges ggf. anfallende Abfälle sind entsprechend ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern und schadlos zu verwerten. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

4.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Ausführungen zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wurde zur Kenntnis genommen und sind bei Errichtung des geplanten Geh- und Radweges zu beachten. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

4.7 Bayernwerk Netz GmbH

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den betriebenen Versorgungseinrichtungen mit Verweisen wurden zur Kenntnis genommen und sind bei Errichtung des geplanten Geh- und Radweges zu beachten. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

4.8 Sonstige/Hinweise

Folgende Behörden haben lediglich Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden, bzw. die Zustimmung zur Planung geäußert:

- Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutztechnik
- Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Verkehrswesen
- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Planungsverband Region Ingolstadt der Regierung von Oberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Vodafone GmbH
- Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Stadtbauamt

4.9 Schlussbemerkung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II “ 3. Änderung wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.