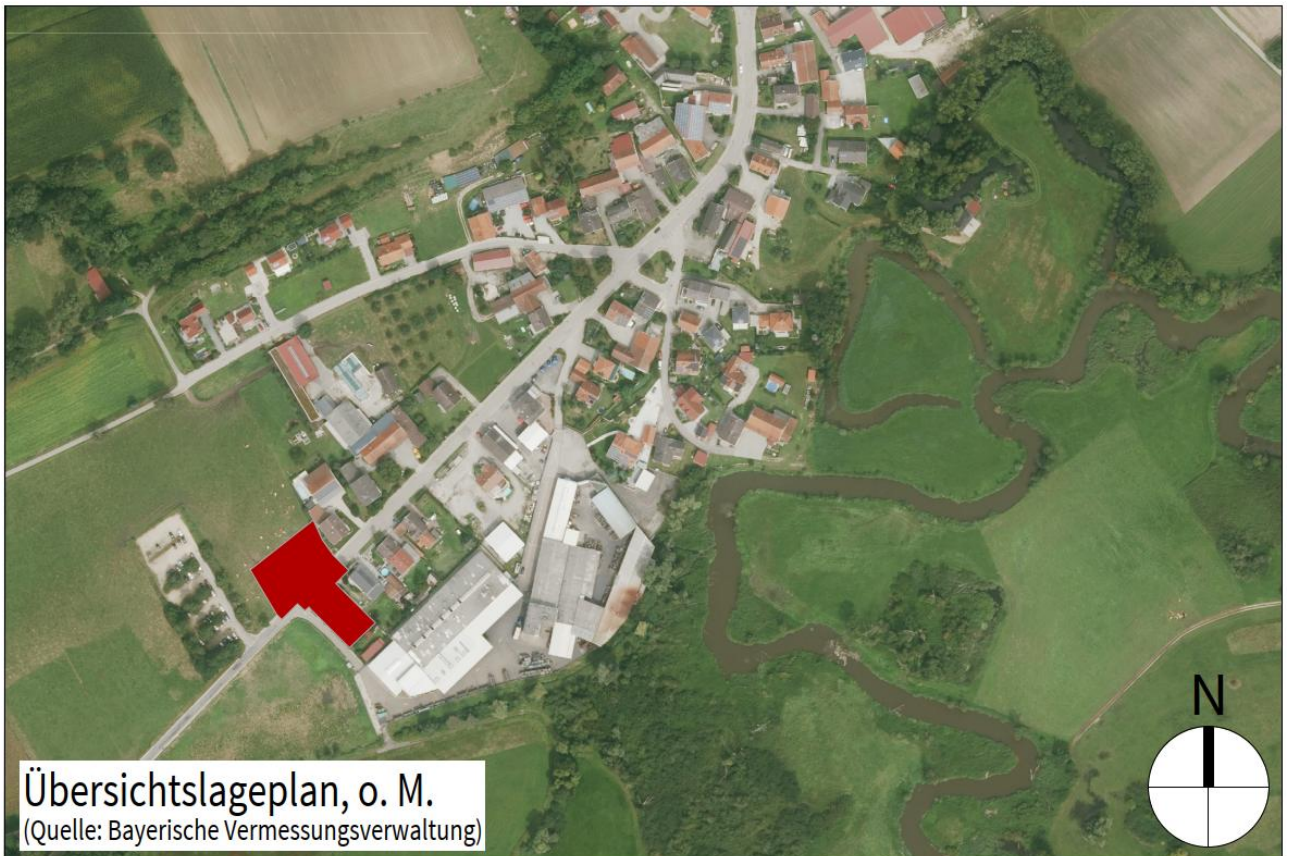




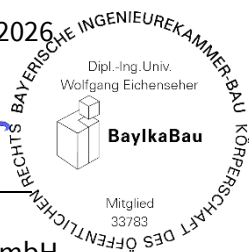
MARKT HOHENWART
Bebauungsplan Nr. 64
"Hohenwarter Straße"
Freinhausen
Begründung



Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 23.03.2026

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



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
2.	PLANGEBIET	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	8
2.3	Erschließungssituation	8
2.4	Altlasten	8
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Hochwassergefahren	11
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	13
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	13
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	13
5.1	Verkehrskonzept	13
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	13
5.1.3	Geh- und Radwege	13
5.1.4	Ruhender Verkehr	14
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
5.3	Technische Infrastruktur	14
6.	PLANUNGSKONZEPT	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
6.3	Nebenanlagen	17
6.4	Stellplätze/Garagen	18
6.5	Bauliche Gestaltung	18
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	19
7.1	Grünordnung	19
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	20
7.2.1	Arten und Lebensräume	20
7.2.2	Geologie	21
7.2.3	Wasserhaushalt	21
7.3	Umweltprüfung	22

7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	22
8.	SCHALLSCHUTZ.....	22
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	24
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	24

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1103/6 der Gemarkung Freinhausen beabsichtigt, das bestehende, derzeit leerstehende Gebäude durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Eine hierzu eingereichte Bauvoranfrage wurde durch das Landratsamt Pfaffenhofen abgelehnt, da das geplante Vorhaben über den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen hinausgeht und eine Genehmigung nach § 34 BauGB somit nicht möglich ist. Der Markt Hohenwart befürwortet das Vorhaben ausdrücklich, da es die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht und zugleich betriebsnahes Wohnen am Standort fördert. Der Eigentümer betreibt auf dem angrenzenden Grundstück einen Gewerbebetrieb und möchte hier künftig Wohnungen insbesondere für Mitarbeiter, aber auch allgemein für den örtlichen Wohnungsmarkt bereitstellen. Angesichts des anhaltenden Fachkräftemangels und des hohen Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet wird die Schaffung von betriebsnahem und bezahlbarem Wohnraum als städtebaulich sinnvoll und wünschenswert erachtet. Dieses Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1212/2 und 1213/2 (beide Gemarkung Freinhausen) stehen in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsgefüge. So war das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1213/2 (Gemarkung Freinhausen) bereits früher bebaut. Im Bebauungsplan des südlich angrenzenden Gewerbegebiets aus dem Jahr 2011 ist dort noch ein Bestandsgebäude verzeichnet. Diese frühere Bebauung wirkt städtebaulich nach und belegt, dass die Fläche bereits zuvor Bestandteil des baulichen Zusammenhangs war.

Zur Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Rahmens für den Ortsteil Freinhausen werden diese Grundstücke daher in den Geltungsbereich einbezogen. Der im Westen angrenzende Parkplatz bildet eine klare städtebauliche Kante und fasst den zukünftigen Innenbereich räumlich.

Da die geplante Bebauung städtebaulich vertretbar ist und einen Beitrag zur maßvollen Innenentwicklung leistet, soll das erforderliche Planungsrecht im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geschaffen werden. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich zu schaffen und die bestehende Ortsstruktur in geordneter Weise zu ergänzen.

Allgemeiner Wohnflächenbedarf

Die Wachstumsdynamik im Markt Hohenwart und in der Region lassen auch in Zukunft einen erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Dies zeigt die durchgeführte Bedarfsnachweisermittlung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2022.

Auszug aus dem Gliederungspunkt 4 Bedarfsnachweis aus der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans:

„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. 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. 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.“

Die Nachfrage nach Wohnraum wird somit erwartungsgemäß auch weiterhin das Angebot übersteigen. In der Bayerischen Verfassung ist der Auftrag an die Kommunen verankert, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Artikel 83 und 106 der BV). Mit dem Bebauungsplan kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Hohenwarter Straße“ in Freinhausen umfasst drei Baugrundstücke. Der Markt Hohenwart ergreift im Rahmen seiner bauplanerischen Möglichkeiten die Initiative hier weiteres Baurecht zu schaffen. Gegenständliche Planung mit Baurecht für drei Einzelhäuser ohne Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten stellt einen Beitrag dar, welcher dem Bedarf entsprechend erscheint. Ein noch größerer Anteil zur Realisierung des erforderlichen Wohnbedarfs ist an anderen Stellen mit besserer An- und Einbindung (infrastrukturell und städtebaulich) zwar durch geplante Wohnbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart erwünscht, diese können aber aufgrund verschiedener Faktoren erst mittelfristig realisiert werden. Daher sieht der Markt Hohenwart bei der Nachverdichtung von noch nicht bebauten bzw. größeren Grundstücken aktuell tatsächliche und größere Potenziale.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Freinhausen des Marktes Hohenwart und grenzt an die bestehende Wohnbebauung an der „Hohenwarter Straße“ an.

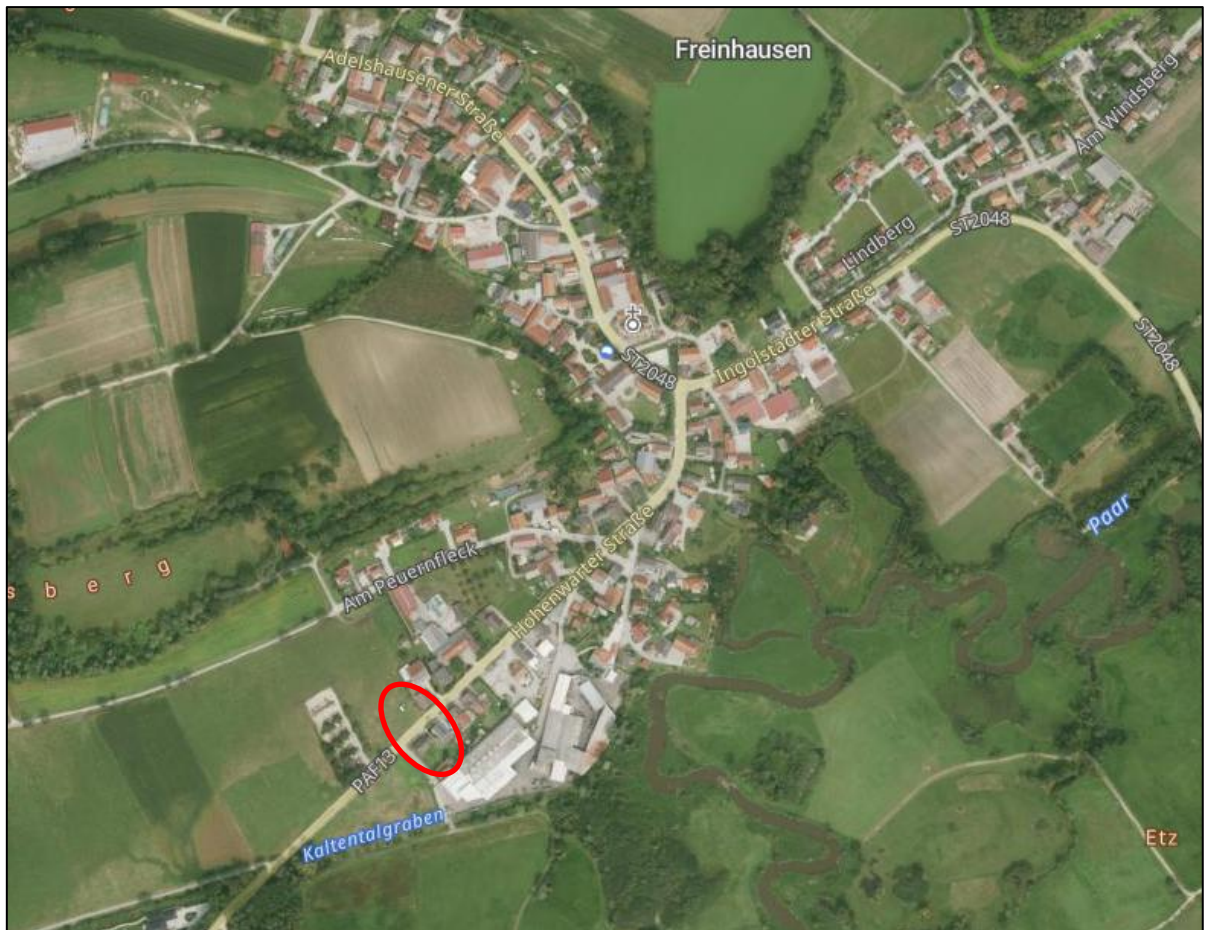


Abb.: Übersichtslageplan (Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1103/6, 1212/2 und 1213/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1105 (Hohenwarter Straße – PAF13), 1215 und 1104 (beides Gehwege entlang der Hohenwarter Straße) der Gemarkung Freinhausen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1212 und 1213 der Gemarkung Freinhausen
- im Osten durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1214 und 1103/7 der Gemarkung Freinhausen
- im Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 1100 der Gemarkung Freinhausen
- im Westen durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1099 und 1212 der Gemarkung Freinhausen

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei unbebaute Grünflächen. Während Fl.-Nr. 1212/2 (Gemarkung Freinhausen) als Weide genutzt wird, handelt es sich bei der Fl.-Nr. 1213/2 (Gemarkung Freinhausen) um eine reine Wiesenfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung. Gebäude sind dort nicht vorhanden, lediglich kleinere Einfriedungen strukturieren die Flächen. Aus historischen Flurkarten geht hervor, dass die Fl.-Nr. 1213/2 (Gemarkung Freinhausen) früher bereits bebaut war. Die im BayernAtlas verfügbare Themenkarte „Zeitreise“ lässt erkennen, dass dort bis etwa 2008 eine Bebauung bestand. Auch der Bebauungsplan Nr. 44 aus dem Jahr 2011 verzeichnet dort noch ein Wohngebäude. Der südliche Teil des Plangebiets umfasst ein bereits bebautes Grundstück mit einem Wohnhaus und zugehörigem Garten.

Das gesamte Gelände ist weitestgehend eben und weist keine nennenswerten topographischen Besonderheiten auf.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die direkt angrenzende „Hohenwarter Straße“ erschlossen. Weiterführend Richtung Nordosten besteht über die „Ingolstädter Straße“ in kurzer Entfernung eine Anbindung an die Bundesstraße B300. Das Plangebiet ist dadurch in kurzer Entfernung an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. Juni.2023, Anhang 2) ist der Markt Hohenwart mit seinen Ortsteilen dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet

werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) ¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ²) Rechnung getragen werden.

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

3.2 Regionalplan

Der Markt Hohenwart mit seinen Ortsteilen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

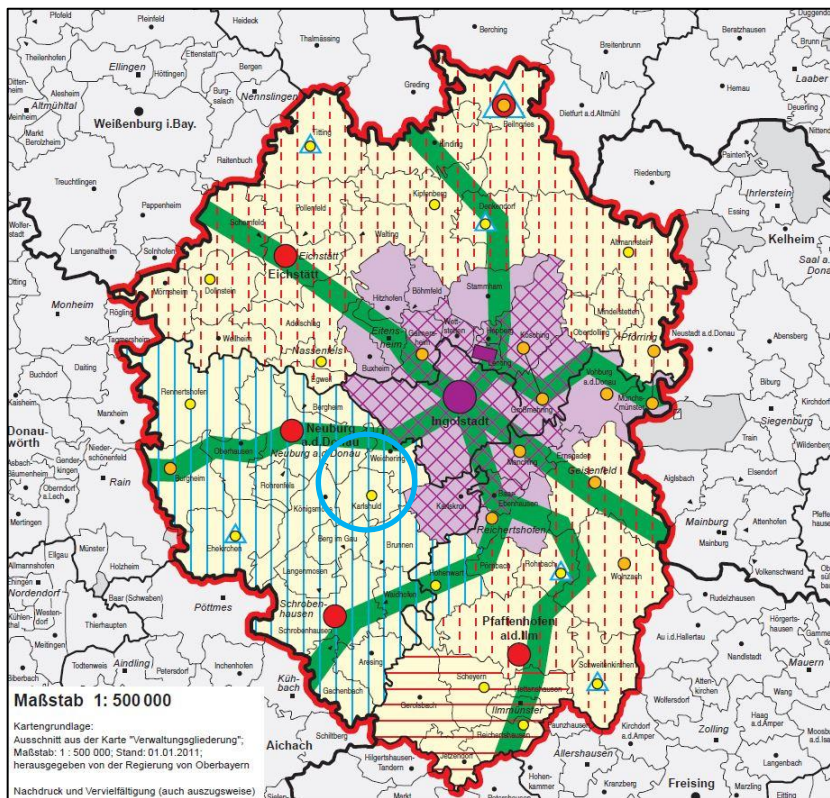


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

² LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

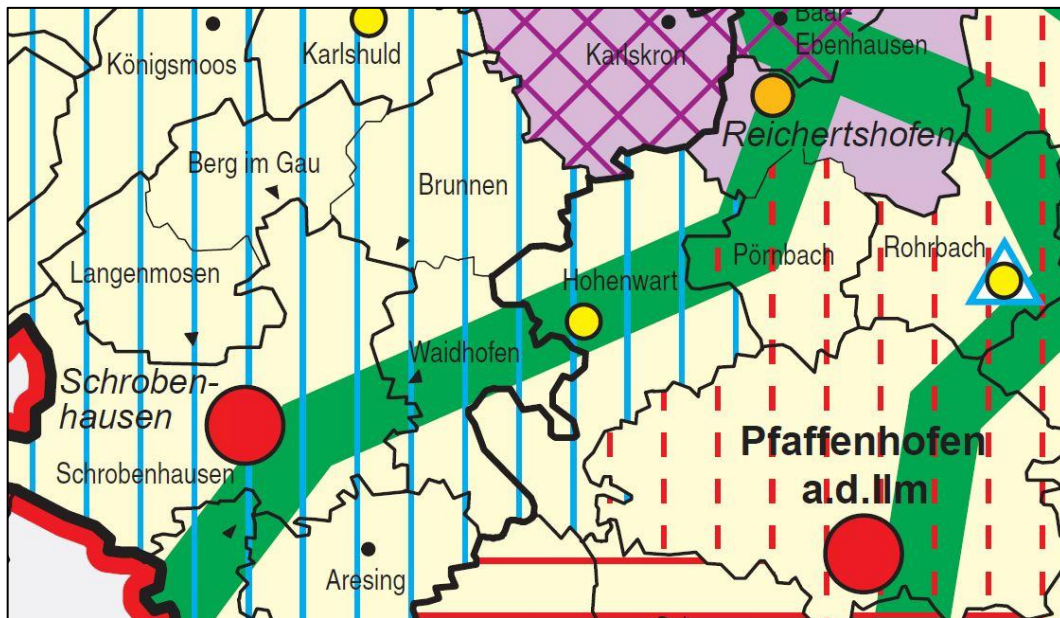


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Hohenwart um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Augsburg – Ingolstadt). Der Ortsteil Freinhausen befindet sich im direkten Umfeld des Marktes Hohenwart und ist dem ländlichen Teilraum zuzuordnen. Der Ortsteil liegt zudem in einem Bereich, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch die günstige Lage in der Nähe zur Bundesstraße B300 (Memmingen - Münchsmünster) und der in kurzer Entfernung erreichbaren Anschlussstelle (Langenbruck) zur Autobahn A9 liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zum Oberzentrum Ingolstadt im Norden. Über die in unmittelbarer Nähe verlaufende Kreisstraße PAF4 ist zudem eine Anbindung an das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm gegeben.

Laut Grundsatz des Regionalplans 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 (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen laut dem Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen, da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und dadurch nur bereits erschlossene Flächen im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird die Fläche als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Die Planung entspricht demnach der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und kann aus diesem entwickelt werden.

Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

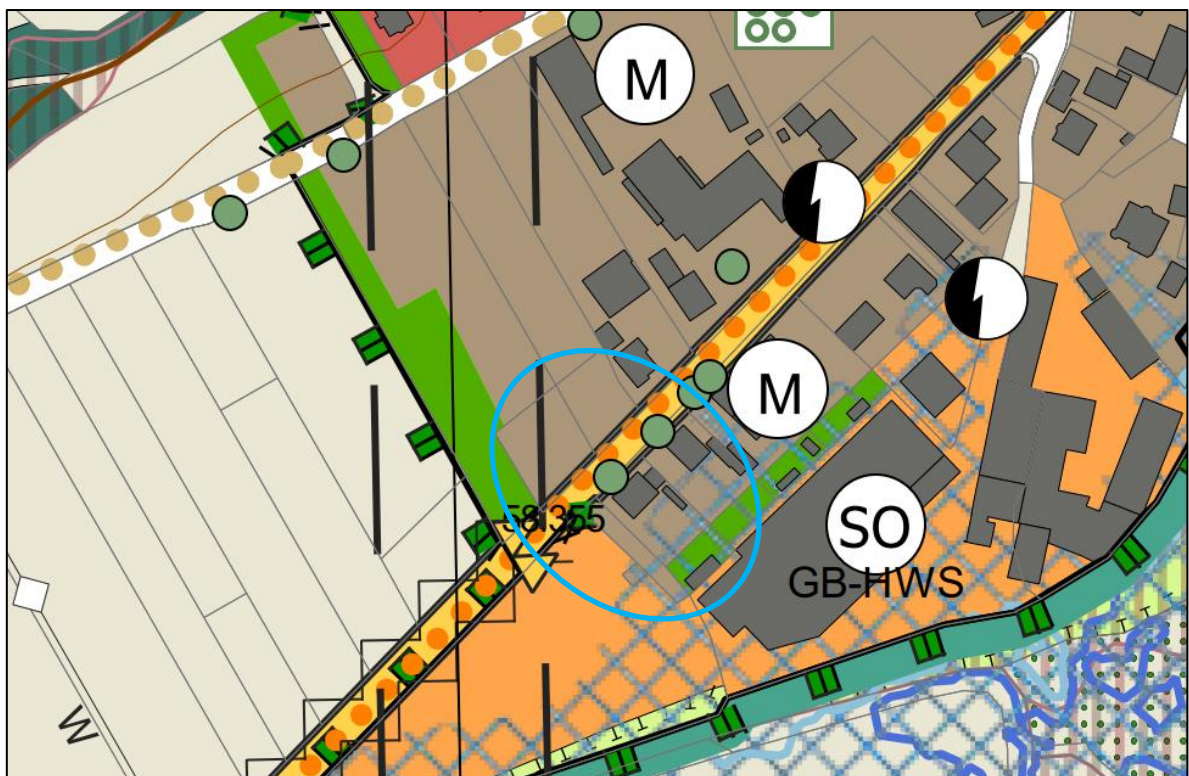


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Markt Hohenwart (Stand: 12.05.2022)

3.4 Hochwassergefahren

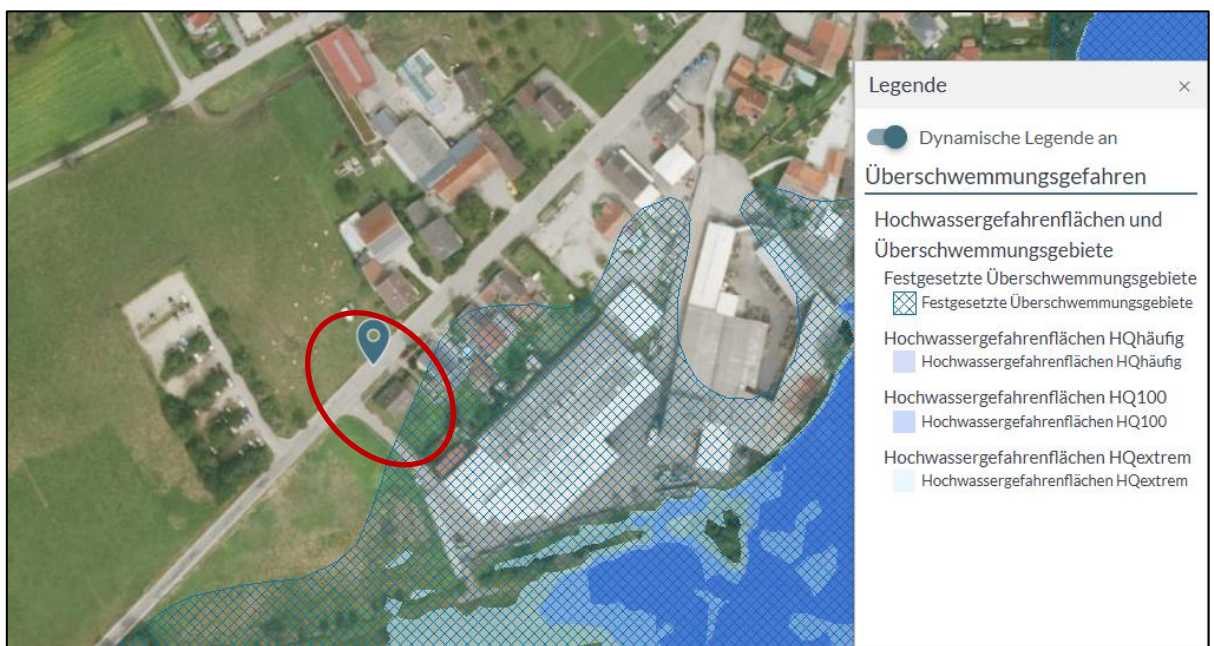
Das Plangebiet lag teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Paar (siehe Darstellung Flächennutzungsplan Stand 12.05.2022). Grundlage hierfür ist die Ermittlung des HQ₁₀₀ vom 30.11.1981. Zwischenzeitlich wurde ein Teilbereich bereits überbaut.

Zur Realisierung dieser Überbauung wurde im Jahr 2011 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „SO – Gewerbebetrieb an der Hohenwarter Strasse“ in Freinhausen aufgestellt. Da sich dieser im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befand, konnte er nur unter Beachtung der Vorgaben des § 78 Abs. 2 Satz 1–9 WHG aufgestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wurden daher umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, um den Hochwasserschutz

sicherzustellen. So erfolgte unter anderem ein Ausgleich des verloren gegangenen Rückhalteraums am Oberlauf der Paar in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Eine Anpassung der festgesetzten Überschwemmungsgrenzen aus dem Jahr 1981 ist bislang nicht erfolgt. Seit 2020 liegen jedoch Neuberechnungen des Überschwemmungsgebietes für den Bereich Freinhausen vor. Diese zeigen, dass das Plangebiet weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} noch der Bereiche HQ_{100} oder $HQ_{\text{häufig}}$ liegt.

Daraus ergibt sich, dass für das Plangebiet inzwischen keine konkrete Hochwassergefährdung mehr besteht.



Festgesetzte Überschwemmungsgebiete: Paar

Gewässername	Paar
Jährlichkeit	HQ 100
Ermittlungsdatum	30.11.1981
Status	festgesetzt
Datum der Festsetzung	13.02.1979

Hochwassergefahrenflächen HQextrem: Paar

Gewässername	Paar
Jährlichkeit	HQ extrem
Ermittlungsdatum	18.09.2020

Abb.: Auszug UmweltAtlas Themenkarte „Überschwemmungsgefahren“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Es ist daher von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Südlich des Plangebiets liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „SO – Gewerbebetrieb an der Hohenwarter Strasse“ in Freinhausen. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden für das Plangebiet schallschutztechnische Belange in Form von relevanten Immissionsorten berücksichtigt.

Weitere Bebauungspläne in der näheren Umgebung sind der Bebauungsplan Nr. 006 „Freinhausen Gewerbegebiet Ostermoos“, der Bebauungsplan Nr. 037 „Peuernfleck, Freinhausen“ und die Einbeziehungssatzung Nr. 11 „Freinhausen“. Sie befinden sich in einer Entfernung zwischen 200 und 400 m.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ohne Einschränkungen zulässig.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 300 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich an der „Hohenwarter Straße“ eine Bushaltestelle der Linie Z60 (Hohenwart – Pörnbach – Pfaffenhofen) und der Linie 9154 (Hauptbahnhof - Karlskron - Niederarnbach - Brunnen - Schrobenhausen).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet grenzt an die Gehwege der „Hohenwarter Straße“ an. Diese führen in den Ortskern Freinhausen. Das Plangebiet ist über die „Hohenwarter Straße“ an das Radwegnetz - Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm - Erlebnistour an Ilm und Paar - angeschlossen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze allgemein zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an das bestehenden öffentlichen Kanalnetz in der „Hohenwarter Straße“ erschlossen. Die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Planung des Einzelbauvorhabens nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung des Marktes Hohenwart vorrangig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bauantrages mittels Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich, so ist zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hohenwart eingeleitet werden kann.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbehälter sind zur Abholung straßennah an der „Hohenwarter Straße“ bereitzustellen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen sowie der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung ist dabei nicht erforderlich.

Mit dieser Festsetzung wird der bestehenden und prägenden Nutzungsstruktur des Ortsteils Rechnung getragen, die überwiegend durch Wohnnutzung, aber auch durch landwirtschaftliche Betriebe gekennzeichnet ist. Gleichzeitig erfolgt eine verträgliche Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes.

Die Wahl eines Dörflichen Wohngebiets ermöglicht eine angemessene Mischung aus Wohnen und ortstypischen, nicht wesentlich störenden Nutzungen. Dadurch wird einerseits die Wohnruhe gesichert, andererseits bleibt eine gewisse Flexibilität für die künftige Entwicklung des Ortsteils erhalten, ohne dass schallschutztechnische Konflikte zu erwarten sind.

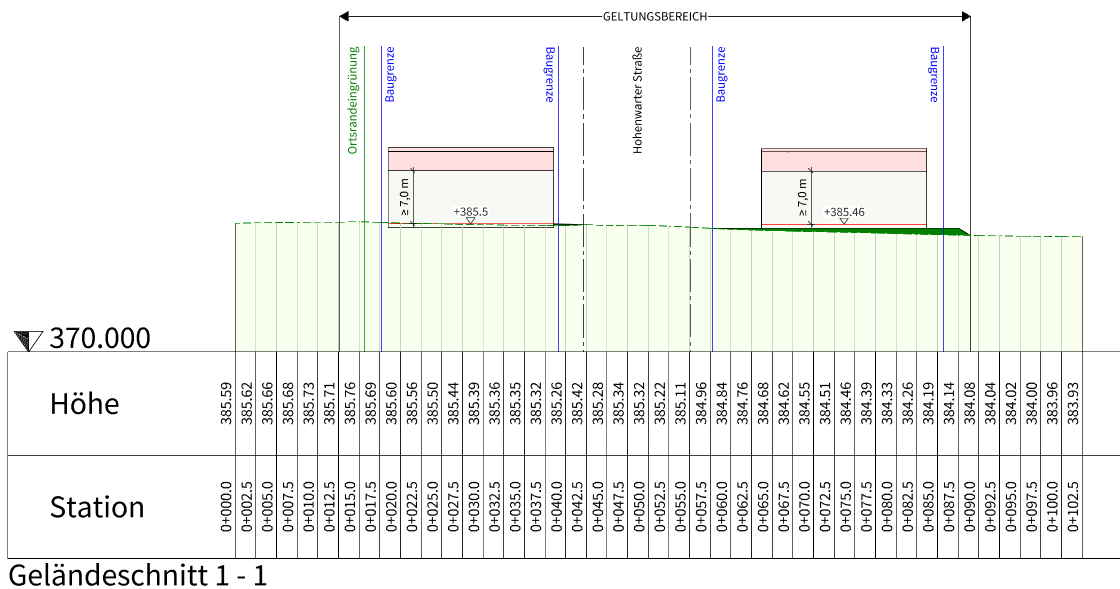
Andere Gebietskategorien, wie etwa das Reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) oder das Mischgebiet (§ 6 BauNVO), erweisen sich für die vorliegende Planung als nicht zweckmäßig, da sie entweder eine zu starke Einschränkung oder eine zu weitgehende Öffnung der zulässigen Nutzungen mit sich bringen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die GRZ dient der Steuerung des baulichen Maßes und stellt sicher, dass die Bebauung maßvoll und im Einklang mit der Umgebungsstruktur erfolgt.

Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet ist und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert wird. Durch die klare Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen geordnete Baukörperstellungen, die eine gute Einfügung in die Nachbarschaft ermöglichen.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist in Metern über Normalhöhennull angegeben und entspricht der geplanten Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn er um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend. Zur Verdeutlichung der Einbindung der beabsichtigten Bebauung in das Gelände sind im Folgenden zusätzlich Geländeschnitte dargestellt.



Geländeschnitt 1 - 1

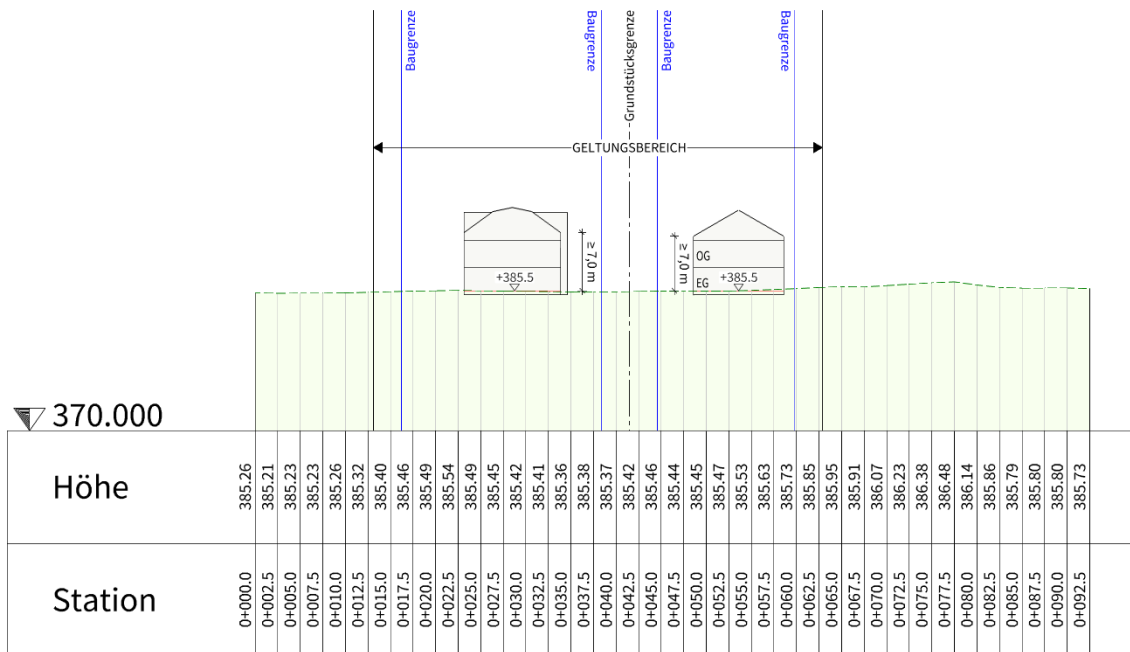


Abb.: Übersicht Schnittführung und Geländeschnitte zur Verdeutlichung der geplanten Entwicklung

6.3 Nebenanlagen

Zur Sicherung einer zweckmäßigen Nutzung der Baugrundstücke und zur Wahrung der ortstypischen Bau- und Nutzungsstrukturen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit erstreckt sich auch auf Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, sofern die Anlagen der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

Eine Größenbeschränkung der Nebenanlagen wird bewusst nicht festgesetzt, um die Errichtung ortsbildtypischer Nebengebäude, beispielsweise für land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten, zu ermöglichen. Auf diese Weise wird den funktionalen Anforderungen

des dörflich geprägten Gebiets Rechnung getragen und gleichzeitig die gewachsene Struktur des Ortsteils gestärkt.

6.4 Stellplätze/Garagen

Es findet die Stellplatzsatzung des Markt Hohenwart in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Um die zweckmäßige Erschließung der Baugrundstücke zu sichern, sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung beschränken die zulässigen Materialien und Farben, ohne eine bestimmte Dachform vorzuschreiben. Für Schrägdächer sind ausschließlich Dächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben naturrot, hellgrau oder anthrazit zugelassen. Damit wird eine ortstypische, ländlich geprägte Bauweise gesichert und zugleich verhindert, dass großflächige Metalldächer, Kunststoffdächer oder sonstige nicht ortsübliche Materialien Verwendung finden. Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig. Durch die Begrünung wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, die ökologische Durchgrünung unterstützt und eine bessere Integration von Flachdächern in das Ortsbild erreicht.

Eine Dachform wurde bewusst nicht festgesetzt. Unter Beachtung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Dachgestaltungen schließen sich jedoch bestimmte Dachformen von selbst aus. So treten Flachdächer aufgrund der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,0 m nur als zweigeschossige Baukörper in Erscheinung und sind durch die Pflicht zur Begrünung städtebaulich vertretbar. Sehr steile Dachformen würden die festgesetzten Höhen überschreiten und sind daher faktisch ausgeschlossen. Exotische Dachformen wie Tonnendächer oder Glasdächer scheiden durch die Vorgaben zur Materialwahl und Farbgestaltung ebenfalls aus. Der Regelungsumfang wird daher als ausreichend angesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle Fassaden zugelassen. Dunkle Fassadenmaterialien sind aufgrund ihrer überhöhten Wärmeaufnahme nicht zulässig, mit Ausnahme solcher Materialien, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) dienen. Damit wird sowohl ein Beitrag zur Klimaanpassung als auch zur Nutzung erneuerbarer Energien geleistet.

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge in Satzungen festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1 Satz 20 BauGB). Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung „versickerungsfähig“

ist durch die im ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ genannte Bemessungsregenspende von 270 l/(s*ha) gegeben. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Diese Regelung trägt den funktionalen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnnutzung Rechnung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Als Einfriedungen sind nur sockellose, nicht vollflächig geschlossene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit vorspringender Gebäudeteile, wie beispielsweise Zwerchhäusern, soll eine architektonische Gliederung und Auflockerung der Baukörper ermöglicht werden. Diese Elemente tragen zur Gestaltung und Belebung der Dachlandschaften bei und fördern ein harmonisches Orts- und Straßenbild, ohne die Maßstäblichkeit der Hauptgebäude zu beeinträchtigen. Die Beschränkung auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite dient dazu, die bauliche Dominanz solcher Vorbauten zu begrenzen und eine ausgewogene Fassadengliederung sicherzustellen. Die erhöhte Wandhöhe bis zu 9,0 m für diese Gebäudeteile berücksichtigt deren funktionale und gestalterische Besonderheiten, etwa zur Aufnahme von Giebel- oder Dachaufbauten, und ermöglicht eine ortsbildverträgliche Variation der Gebäudehöhen, ohne das Erscheinungsbild des Gesamtbaukörpers wesentlich zu verändern.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grünordnung

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets)

Folgende grünplanerische Maßnahmen werden hierzu festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Durchgrünung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauleitplanerische Voraussetzung zur Errichtung von drei Einzelhäusern geschaffen, die im Osten und Süden an vorhandene Wohnbebauung angrenzen. Westlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an, die als Weidefläche genutzt wird und im Anschluss besteht ein Parkplatz, weshalb in diese Richtung keine zusätzliche Eingrünung vorgesehen wurde. Die geplante Eingrünung des Baugrundstückes wird durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Strauchhecken am nördlichen Rand des Plangebietes sichergestellt. Die geplanten Strauchpflanzungen weisen unregelmäßige Lücken auf, um zum einen ein natürliches Erscheinungsbild zu erzeugen und zum anderen Ausblicke aus den Baugrundstücken in die Landschaft zu ermöglichen. Bei Anpflanzungen entlang angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu beachten. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

7.2.1 Arten und Lebensräume



Abb.: Blick ins Plangebiet von Norden (Quelle: Eigene Aufnahme, Aufnahmedatum 02.09.2025)

Die beiden nördlichen Grundstücke im Plangebiet sind zur Straße hin eingezäunt. Fl.-Nr. 1212/2 wird als Weidefläche genutzt und das benachbarte Grundstück mit der Fl.-Nr. 1213/2 wird überwiegend als Rasen-/Gartenfläche regelmäßig kurz gemäht.



Abb: Blick auf Fl.-Nr. 1212/2 aus der „Hohenwarter Straße“ in Richtung Norden – Weidefläche, (Quelle: Eigene Aufnahme, Aufnahmedatum 02.09.2025)



Abb: Blick auf Fl.-Nr. 1213/2 aus der „Hohenwarter Straße“ in Richtung Norden – Grünfläche, (Quelle: Eigene Aufnahme, Aufnahmedatum 02.09.2025)



Abb: Blick auf Fl.-Nr. 1103/6 von Süden – Baugrundstück mit Garten, (Quelle: Eigene Aufnahme, Aufnahmedatum 02.09.2025)



Abb: Blick auf Fl.-Nr. 1103/6 aus der „Hohenwarter Straße“ in Richtung Osten – vorhandene Erschließung (Quelle: Eigene Aufnahme, Aufnahmedatum 02.09.2025)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein nennenswerter oder zu erhaltener Gehölzbestand.

7.2.2 Geologie

Die Böden im Plangebiet werden größtenteils als „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung“ eingestuft. Im Süden des Plangebiets ist teilweise bereits versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton und sonstige Beläge vorhanden.

7.2.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} , HQ_{100} und $HQ_{\text{häufig}}$. Die Gründe hierfür wurden bereits in *Punkt 3.4 Hochwassergefahren* dargelegt.

Höhenlage des bestehenden Geländes im Bereich der geplanten Gebäude:

ca. 485,0 m ü NN

Grundwasser (Tertiärgrundwasser) gemäß digitaler hydrogeologischer Karte M 1:100.000

ca. 485,0 m ü NN (*Quelle: Umwelt-Atlas Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt*)

Die interpolierten Daten des o.g. Grundwasservorkommens lassen eine gewisse Unschärfe erwarten. Es wird jedenfalls davon ausgegangen, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich der geplanten Baufläche relativ gering ist, ein Auenstandort liegt nicht vor. Dieser befindet sich weiter südlich. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper werden aufgrund der geplanten Nutzung und des kleinflächigen Gebiets nicht erwartet.

7.3 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

8. SCHALLSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Fläche des Bebauungsplanes steht im Einfluss von Straßenverkehrslärm und von Gewerbelärm. Der Markt Hohenwart hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 19.02.2026,

Auftragsnummer: 9351/2026-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. In der schalltechnischen Untersuchung wurde folgende Einwirkungen untersucht:

- Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr
- Immissionsbelastung aus den benachbarten Gewerbenutzungen

Schutzanspruch des Plangebietes

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO angesetzt.

Einwirkender Verkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärm werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die berücksichtigte Gebietsnutzung (Dorfgebiet) eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung der Gebietsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Hohenwarter Straße (Kreisstraße PAF 13), können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Bei Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien und Terrassen) wird grundsätzlich von einer höheren Lärmerwartung ausgegangen als in innen liegenden Aufenthaltsräumen. Es müssen jedoch auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gesichert sein (vgl. hierzu VGH Mannheim, Urteil vom 17.6.2010 – 5 S 884/09). Anzunehmen ist, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse jedenfalls auch dann noch vorhanden sind, wenn der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen in Höhe des zulässigen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von bis zu 64 dB(A) am Tag liegt. Da Außenwohnbereiche in der Regel v.a. tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) genutzt werden, kann die Schutzbedürftigkeit auf den Tageszeitraum beschränkt werden. Im Nahbereich Hauptstraße liegen die maximalen Beurteilungspegel zur Tageszeit bei 63 dB(A). Damit sind keine gesonderten oder verbindlich festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Einwirkender Gewerbelärm

Aus dem Gewerbelärm des umliegenden Betriebsstellplatzes sowie der Betriebsabfahrt der Firma Sauermann ergeben sich an den Planungsgebäuden keine Überschreitungen der zulässigen

Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die genehmigten emittierenden Betriebe bzw. Nutzungen werden durch die vorliegende Planung somit in ihrem Emissionspotenzial nicht beeinträchtigt, sodass diese keine Einschränkungen infolge einer sogenannten heranrückenden Wohnbebauung zu befürchten haben.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. In direkter Umgebung sind ebenfalls keine Denkmäler verzeichnet. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	2.715 m ²
./.. öffentliche Straßenverkehrsfläche	- 546 m ²
./.. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung	- 149 m ²
Bruttobauland	2.020 m²