



## Begründung

### Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Klosterberg „Sondergebiet Strassacker“ des Marktes Hohenwart

Entwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 16.04.2026

Planfertiger: WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten PartmbB  
Bahnhofplatz 7  
85354 Freising  
Telefon: 08161 / 86 25 62 0  
info@we-la.de

Auskünfte: Markt Hohenwart  
Bauamt  
Marktplatz 1  
86558 Hohenwart  
Telefon: 08443 / 6912  
post@markt-hohenwart.de

Inhalt:

1. Planungsgrundlage
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung
4. Veranlassung und Ziele der Planung
5. Planung
  - 5.1. Gebäude
  - 5.1. Erschließung
  - 5.2. Ortsplanung
  - 5.3. Grünordnung
6. Wasserwirtschaft
7. Klimaschutz
8. Denkmalschutz
9. Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

## 1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 08.12.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Klosterberg „Sondergebiet Strassacker“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst alle für den Betrieb der Sondernutzung tiergestützte Therapie und Reittherapie erforderlichen Anlagen. Der südwestliche Teilbereich der Fl. Nr. 115 wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNV ausgewiesen. In den Geltungsbereich eingeschlossen ist der angrenzende Straßenabschnitt der Staatsstraße 2043, inkl. erforderlicher Sichtdreiecke und geplanter Querungshilfe für Fußgänger. Ebenfalls im Geltungsbereich befindet sich der landwirtschaftlich genutzte, öffentliche Fußweg südlich des Baubereiches, der zukünftig der fußläufigen Erschließung der Anlage sowie der Erschließung für (Wirtschafts-) Fahrzeuge dienen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit Teilbereiche der Flurnummern 115, 116 sowie der Staatsstraße 2043 Fl. Nr. 114 mit öffentlichem Fußweg Fl. Nr. 144/1 jeweils Gemarkung Klosterberg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha.

Im festgestellten Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart (genehmigt am 13.04.1981 mit Zeichen 421-6101 PAF 7-1) ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, in der das Planungsgebiet als sonstiges Sondergebiet zur tiergestützten Therapie gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen wird, wurde am 02.05.2016 durch den Marktgemeinderat beschlossen und am 29.10.2018 durch Beschluss des Marktgemeinderates festgestellt.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Klosterberg, östlich der Staatsstraße 2043 nach Neuburg. Im Westen grenzt das Sondergebiet „Klosterberg“ mit Förderstätte, Werkstätte und Wohnheimen der Regens-Wagner-Stiftung Hohenwart an. Im Osten grenzt das Wasserschutzgebiet (Brunnen III) der Wasserversorgungsanlage der Regens-Wagner-Stiftung an. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet liegt das Wasserschutzgebiet „Haidforst“ der Wasserversorgung Paartalgruppe. Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Die Höhen bewegen sich zwischen 422,48 m ü.NN und 420,00 m ü.NN. Das Grundstück Fl. Nr. 115 wird im nicht bebauten Bereich als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.



(Bestandsfotos WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten, 2025)

### **3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**

#### **3.1 Landesplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern**

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2022/2023, Anhang 2) werden die Flächen des Marktes Hohenwart als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEP 2023, Grundsatz 2.2.2). Als allgemeiner ländlicher Raum werden „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“ (LEP 2023, zu 2.2.1 (B))

„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsversorgung sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.“ (LEP 2023, Ziel 8.1)

„Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z. B. zeitgemäße und inklusiv ausgestattete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe- und Familienberatung, der Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.“ (LEP 2023, zu 8.1 (B))

Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 2023 3.3 (G) und (Z)).

#### **3.2 Regionalplanung nach dem Regionalplan der Planungsregion 10**

Der Markt Hohenwart liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). Ihm ist eine zentrale Funktion als Kleinzentrum auf einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Ingolstadt und Schrobenhausen zugeordnet (Karte 1 des Regionalplans vom 16.05.2013). Das Mittelzentrum Pfaffenhofen liegt etwa 12 km entfernt. Der Markt gehört zum „Ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Karte 1 des Regionalplans).

Laut RP 10 1.2.1 G ist der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. (RP 10 1.1.1 G)

Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe ist – so weit möglich - zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen. Die stationären Einrichtungen sind möglichst in zentralen Orten vorzusehen, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. (RP 10 8.1.1 G)

Laut RP 10 7.1.8.2 Z kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.

### **4. Veranlassung und Ziele der Planung**

Die Regens-Wagner-Stiftung Hohenwart hat auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 des Marktes Hohenwart auf dem Grundstück Fl. Nr. 115 bauliche Anlagen für die Reittherapie und tiergestützte Therapie errichtet. Ein genehmigter Pferdestall mit Reithalle, Reiterstüberl und Pferdekoppeln wird nicht verwirklicht. Hierdurch reduziert sich der bauliche Eingriff auf dem Grundstück erheblich. Um die nicht baulich genutzten Flächen wieder der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen und die erforderlichen Ausgleichsflächen anzupassen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Bereits im Jahre 1878 wurde in Hohenwart von Regens J. E. Wagner zusammen mit den Dillinger Franziskanerinnen die „Erziehungs- und Versorgungsanstalt für taubstumme Mädchen und Frauen in Klosterberg“ gegründet. In den Jahren 1996 bis 2007 wurde die Hauptanlage um eine Werkstätte, eine Förderstätte und mehrere Wohnheime für Menschen mit Behinderung am sogenannten Klosterfeld (Fl.Nr. 111, 111/2, 111/3, 111/4, 112/1 Gemarkung Klosterberg), westlich des vorliegenden

Planungsgebietes erweitert. Grundlage dieser vorangegangenen Planung war der Bebauungsplan Nr. 11, Sondergebiet Klosterberg der Gemeinde Hohenwart.

Derzeit werden hier ca. 1.000 hörgeschädigte und mehrfach behinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene, sowie Menschen mit Autismus gefördert, begleitet und betreut. Reittherapie spielt als Teil des therapeutischen Angebotes der Regens-Wagner-Stiftung eine wichtige Rolle. Um entsprechende Angebote wahrnehmen zu können, wurde der Bau und Betrieb einer Reitanlage mit eigener Reittherapie, sowie tiergestützter Therapie daher auf eigenem Grundstück und in eigener Regie beschlossen.

Im Sinne der Inklusion wurde mit dem Tiererlebnis- und –therapiebereich darüber hinaus ein attraktiver Anziehungspunkt für Bewohnende der Gemeinde Hohenwart sowie für auswärtige Besuchende geschaffen, der Begegnungen und Beziehungen der Menschen mit und ohne Behinderung ermöglicht und fördert.

## **5. Planung**

Die Gesamtanlage zur tiergestützten Therapie und Reittherapie setzt sich zusammen aus:

- Ponystall: für 5-6 Ponys mit integriertem Futterplatz für Ponys und Futterlager ca. 160 m<sup>2</sup>
- Mistlege: nicht überdacht, im Anschluss an den Ponystall ca. 60 m<sup>2</sup>
- Paddockbereich für Ponys ca. 1085 m<sup>2</sup>
- Kombiniertes Alpaka-/Kleintierstall: ca. 55m<sup>2</sup> mit ca. 1.500m<sup>2</sup> Freigehege
- Fußläufiger Zugang der Anlage (= Wirtschaftszufahrt 1-2x/Woche) mit Bewirtschaftungsbereich vor Futterlager und Miste
- Platz der Begegnung: Zentraler Platzbereich der Anlage entlang der Alpaka- Pony- und Kleintierhaltung, mit Erlebnispavillon und baumüberstandenen Aufenthaltsbereich
- Naturnaher, kleiner Kinderspielplatz im Anschluss an das Ponygehege

### **5.1 Gebäude**

Die geplanten Gebäude Ponystall und Kleintierstall werden in den 2 folgenden Baufenstern errichtet:  
Baufenster für Ponystall: 26 x 12,5m,  
Baufenster für Kleintierstall: 15,5 x 9,00m

Eine Gesamtfläche von 1.500 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Grundfläche festgesetzt.

In offener Bauweise sind 1-geschossige Gebäude mit Sattel- und Pultdach möglich. Die Dachneigung wird auf 14- bis max. 22 Grad begrenzt. Zulässig sind ausschließlich rote und rotbraune Dachfarben.

Die Zulässige Wandhöhe beträgt 5,80 m über OK Fertigfußboden; die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50m über OK Fertigfußboden.

Werden die Gebäude verputzt, sind weiße und pastellfarbene Anstriche zulässig. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.

### **5.2 Geländegestaltung**

Um eine barrierefreie Erschließung des Gesamtareals sicherzustellen, und die Gebäude, soweit wie möglich, in den natürlichen Geländeverlauf zu integrieren, werden Fußbodenoberkanten für die Gebäude festgesetzt und anhand von Geländeschnitte veranschaulicht.

Für die Gebäude werden folgende Höhen festgesetzt:

Ponystall: Fußbodenoberkante 420,75 NN

Alpaka- und Kleintierstall: Fußbodenoberkante 421,31 NN

### **5.3 Baubeschränkungen**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen, bis 20,0m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende

Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Baufester werden außerhalb der anbaufreien Zone von 20m ab Straßenkante der Staatsstraße festgesetzt.

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß §. Art 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Entlang Staatsstraßen ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig. Die Baubeschränkungszone ist im Bebauungsplan dargestellt. Das Baufenster des Ponystalls wird außerhalb der Baubeschränkungszone situiert.

## **5.4 Erschließung**

### 5.4.1 Fahrerschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt einen Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2043 (Neuburger Straße), Abschnitt 240 ein.

Im Einmündungsbereich zur Staatsstraße 2043 darf auf einer Länge von mind. 20m die Längsneigung 2,5% nicht überschritten werden. Erschließungsstraßen sind auf einer Länge von 20m in Asphaltbauweise zu befestigen. Die Eckausrundungen zur Staatsstraße 2043 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraße ist einzuhalten. (§1 Abs. 5 und 6 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

Die Befahrung des Platzbereiches ist nur mit Wirtschaftsfahrzeugen bzw. für Anlieferung, Feuerwehr und Rettung zulässig. Die Platzfläche soll grundsätzlich fußläufig genutzt werden.

Neben dem Ponystall sind PKW-Stellplätze angeordnet. Die notwendige Stellplatzanzahl richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Hohenwart. Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen oder wasserdurchlässige Pflasterflächen auszuführen.

### 5.4.2 Fußläufige Erschließung:

Die Fußwegeerschließung erfolgt über den bestehenden Feldweg im Süden des Geltungsbereiches. Es ist eine Erweiterung der Befestigung vorgesehen.

Der Strassacker ist über diesen Weg an das überregionale Wanderwegenetz, wie z.B. den Kapellenwanderweg angebunden. Gleichzeitig stellt dieser Feldweg die direkte Fußwegeverbindung zum neuen Baugebiet der Gemeinde dar, das zum Großteil jungen Familien Wohnraum bietet.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Neuburger Straße befindet sich das Klosterfeld mit Förderstätte, Werkstätte und Wohnheimen der Regens-Wagner-Stiftung. Ebenfalls auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße 2043 verläuft ein Fußweg der das Regens-Wagner-Hauptgebäude mit Schule am Klosterberg mit der Bebauung am Klosterfeld verbindet. Ebenso ist über diese Fußwegeverbindung die Wohnbebauung der Gemeinde an das Klosterfeld angebunden.

Eine Querungshilfe über die Straße soll diese wichtigen Fußwegeverbindungen vereinen, Bewohnerinnen, Bewohner und Besuchende aus allen Richtungen am Platz der Begegnung zusammenführen.

Um insbesondere den Menschen mit Behinderung aber auch Besuchenden ein sicheres Überqueren der verkehrsreichen Fahrbahnen auf der Neuburger Straßen zu ermöglichen, ist ein bodenmarkierter Fußgängerschutzweg mit einer Fußgängersignalanlage (Fußgängerschutzanlage) als Querungshilfe geplant. Es ist eine Anlage mit Signalanforderung per Knopfdruck durch die zu Fußgehenden vorgesehen. Eine Erschließung entlang der Neuburgerstraße in Form eines öffentlichen Gehweges ist nicht vorgesehen.

Befestigte Flächen für Reittherapie und Tierhaltung sind unversiegelt und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sandbelag auf Paddockplatten). Eine Umzäunung sowie Teilunterzäunungen der befestigten Flächen für Reittherapie und Tierhaltung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen nicht vollflächig ausgeführt werden. Zulässig sind Holzzäune, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Sockelmauern für Zäune

sind unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu sichern ist ein Abstand Zwischen Zaununterkante und Boden von 15cm einzuhalten. Teilumzäunungen für die Haltung von Kleintieren im Zuge der Tiertherapie (z.B. Hasen oder Meerschweinchen) sind ohne Bodenabstand zulässig.

## 5.5 Ortsplanung

Das Planungsgebiet schließt an das östlich gegenüberliegende Sondergebiet „Klosterberg“ an. Um eine kompakte Siedlungsstruktur zu gewährleisten und damit eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, ist die Umsetzung der geplanten Bebauung kompakt im südlichen Bereich des, im Flächennutzungsplan dargestellten Baubereiches vorgesehen.

Östlich des Planungsgebietes entsteht das Wohngebiet „Am Klosterberg II“ entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 45 „Am Kerschberg II.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Hohenwart erfolgt die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sowie eines Mehrgenerationenparks zwischen dem derzeit geplanten Sondergebiet „Tiergestützte Therapie“ und dem allgemeinen Wohngebiet „Am Kerschberg II“. Damit erfolgt absehbar eine zusammenhängende bauliche Entwicklung nördlich der Neuburger Straße.

### Überprüfung Alternative Baukörperstellung

Die geplanten Gebäude und Freiflächen des Sondergebietes ordnen sich um einen langgezogenen Platzbereich an, so dass eine gewünschte Hofsituation entsteht.

Zwischen Ponystall und Alpaka- und Kleintierstall bestehen vielfältige und notwendige funktionale Wegebeziehungen. Diese Elemente sollten baulich möglichst kompakt ausgeführt werden. Dabei ist eine Orientierung des offenen Koppelbereiches nach Norden oder Süden städtebaulich nicht sinnvoll, da die Baukörper möglichst im Süden des Baugebietes (in Richtung Ortsmitte) anschließen sollten und nach Norden zukünftige Bebauung geplant ist. Eine Orientierung des Ponystalls in Richtung Straße ist aus Gründen des Tierwohls (Lärm, optische Belastung der empfindlichen Ponys) nicht ausführbar.

Die Orientierung in Richtung Westen ist optimal. Die gute Sichtbarkeit der Ponys vom Fußweg zum Kinderspielplatz bzw. neuen Baugebiet dient der Verbindung der erlebnisreichen Freiräume.

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Diese Abstandfläche kann, abgeschirmt durch einen Grünstreifen, sehr gut für die Kleintierfreigehege genutzt werden, an den sich der Kleintierstall anschließt.

Alternative Baukörperstellungen wurden überprüft, aus den vorgenannten Gründen jedoch ausgeschlossen.

## 6. Grünordnung

Die privaten Grünflächen teilen sich in drei Bereiche.

Die Abstandflächen zur Staatsstraße sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit Strauchpflanzungen anzulegen.

Die weiteren privaten Grünflächen sind als Pflanzflächen anzulegen. Zwischenbereiche zwischen Pflanzgruppen sind als Rasen- oder Wiesenflächen herzustellen.

Die privaten Grünflächen für Tierhaltung sind zu begrünen und als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Eine Umzäunung sowie Teilunterzäunungen der Flächen für Tierhaltung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und als Rasen- bzw. Wiesenflächen herzustellen. Pflanzungen über einer Höhe von 0,80m sind nicht zulässig.

Das Areal wird aus südöstlicher Richtung erschlossen und öffnet sich in diese Richtung für Besuchende. In Richtung Ortskern, von der Neuburgerstraße aus sowie vom angrenzenden Feldweg aus soll es daher einsehbar und erlebbar sein um Besuchende anzuziehen. Es ist keine dichte Bepflanzung vorgesehen.

Entlang der Neuburger Straße sowie entlang des südlichen Feldweges sind Großbäume als Baumreihen zu pflanzen. Diese werden ergänzt durch einzelnen Strauchgruppen, die jedoch Durchblicke erlauben.

Westlich der Bebauung ist ein 4m breiter Grünstreifen zwischen Freianlagen und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Hier sind Strauchgruppen zur Eingrünung des Baubereiches sowie als Schutzstreifen zur Landwirtschaft vorgesehen.

Nordöstlich schließt das Gebiet mit einer mind. 6 bis 10m breiten naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche an die angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung an. Die Fläche ist nach Vorgaben des Umweltberichts mit einer Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden (siehe 9. Ausgleichsflächen).

Grundsätzlich sind heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Bäume in Einzelstellung und als Baumgruppen, sind als Hochstämme Mindestqualität STU 18/20 3xv. zu pflanzen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der, auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

## **7. Wasserwirtschaft**

Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Wasserschutzgebiet (Brunnen III) der Wasserversorgungsanlage der Regens-Wagner-Stiftung an. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet liegt das Wasserschutzgebiet „Haidforst“ der Wasserversorgung Paartalgruppe. Die Auflagen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten. Es ist auf eine flächige Grasnarbe im Wasserschutzgebiet zu achten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhofen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund ist zu verhindern. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder von denen eine Gefährdung für das Gewässer nicht auszuschließen ist, sind über die öffentliche Kanalisation des Marktes Hohenwart an die Kläranlage anzuschließen. Geländeauffüllungen dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdbestandteile (Z0-Material) erfolgen.

Entsprechend dem vorliegenden Bodengutachten wurde im Planungsgebiet bis zu einer Tiefe von 4,00m unter OK Bestandgelände kein Grundwasser erbohrt. Es wurden keine Wasseransammlungen festgestellt. Der Baugrund besteht aus verschiedenen sandig-schluffigen Zusammensetzungen. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich. Auch aufgrund der Erfahrungen des, gegenüber der Neuburger Straße gelegenen, direkt angrenzenden Baugebietes Klosterfeld kann von einer grundsätzlich möglichen Versickerung ausgegangen werden. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse wird empfohlen an den geplanten Standorten der Versickerungsanlagen Sickerversuche durchzuführen. Gegebenenfalls sind die Standorte entsprechend zu verändern. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, außerhalb des Wasserschutzgebietes zu versickern.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bedingt durch die Hanglage und durch das umliegende Einzugsgebiet sind kurzfristige Überschwemmungen bei Starkregen nicht auszuschließen. Das Baugebiet ist vor Überflutungen aus dem Einzugsgebiet zu schützen. Bauwerke sind gegen wild abfließendes Wasser sowie Hangwasser zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

## **8. Abfallwirtschaft**

Bei allen Baumaßnahmen sind die einschlägigen gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

## **9. Klimaschutz**

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Gestaltung der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung regenerativer Energien möglich ist. Auf weiterreichende Festsetzungen wurde verzichtet, um den Bauherren individuelle Lösungen im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorschriften zu ermöglichen und den Bebauungsplan offen zu halten für zukünftige Technologien zur Energieersparnis und Energieeffizienz. Grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) auf privaten Flächen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück dienen dem Klimaschutz, indem sie die Klimaextreme der Aufheizung im Sommer sowie der Auskühlung im Winter abzdämpfen helfen.

## **10. Denkmalschutz**

Auf dem Gelände sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Sollten solche im Zuge der Baumaßnahmen aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 300m Entfernung zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs der auf einer Kuppe liegende Klosterberg mit einem Ensemble aus verschiedenen Baudenkmalern (Denkmalnummern D-1-86-128-58, D-1-86-128-59, D-1-86-128-63, D-1-86-128-82 Hier befindet sich auch das nächstgelegene Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7434-0152).

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes auf einer dem Ensemble Klosterberg gegenüberliegenden und dabei um min. 10m tiefer gelegenen Hanglage bleibt die Fernwirkung des Klosterbergs erhalten.

## **11. Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)**

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs 3 BauGB wurde für das Baugebiet die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) angewendet. Diese ist im Umweltbericht von S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure Stelzenberger, Scholz & Partner vom 26.11.2025 dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker"-1.Änderung sind Flächen für den Ausgleich im Umfang von 1.707 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Hiervon werden 384 m<sup>2</sup> im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes auf Fl. Nr. 115 und 1.323 m<sup>2</sup> im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes auf Fl. Nr. 81 festgesetzt. Die Flächen sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 81 ist vor Satzungsbeschluss durch Eintragung von Dienstbarkeit und Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde im Grundbuch notariell rechtlich zu sichern. Auf der externen Flächen Fl. Nr. 81 im Tal der Paar wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 3.264 m<sup>2</sup> umgesetzt. Der dadurch entstehende Ausgleichsüberschuss von 1.941 m<sup>2</sup> wird für zukünftige Bauprojekte der Regens-Wagner-Stiftung vorgehalten.

Auf Flurnummer 115 Teilfläche, ist entlang der nordöstlichen Seite des Geltungsbereiches eine Hecke mit einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden. Die Teilfläche auf Fl. Nr. 81 ist zu einem feuchten, artenreichen, extensiven Grünland aufzuwerten. Die Fläche ist auszuhagern; das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln und mineralischen oder organischen Düngern (insbesondere Gülle, Stallmist, Fäkal- oder Klärschlamm) ist zu unterlassen. In den ersten fünf Jahren nach Satzungsbeschluss ist die Fläche zur Aushagerung dreischürig zu bewirtschaften. Die einzelnen Mahdtermine sollten dabei im Zeitraum zwischen Anfang Mai und Oktober liegen. Die zweite und dritte Mahd soll ca. jeweils acht Wochen nach der Vorangehenden erfolgen. Ab dem sechsten Jahr ist die Ausgleichsfläche nur noch zweischürig zu bewirtschaften. Die erste Mahd erfolgt dabei nicht vor dem 01.06. Der zweite Bewirtschaftungsgang erfolgt ca. 8 Wochen später. Das Mähgut ist in jedem Fall abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Um das gewünschte Artenspektrum herzustellen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechendes Saatgut über Schlitzansaat oder in

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Klosterberg „Sondergebiet Strassacker“ des Marktes Hohenwart - Begründung

Form von Spendermähgut aufzubringen. Änderungen bzgl. der Pflege sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

**Die Begründung wurde jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan (Planzeichnung und Festsetzungen) und Umweltbericht öffentlich ausgelegt.**

Markt Hohenwart

---

Jürgen Haindl  
1. Bürgermeister