



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 – Klosterberg „Sondergebiet Strassacker“ des Marktes Hohenwart

Datum:
Vorentwurf: 02.08.2018
Entwurf: 13.12.2018
Planfassung: 29.04.2019

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 06.03.2017 die Aufstellung 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 westliche Teilbereich der Fl.Nr. 115 wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNV ausgewiesen.

In den Geltungsbereich eingeschlossen ist der Straßenabschnitt der Staatsstraße 2043 mit geplanter neuer Zufahrt zum Sondergebiet, 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 Wirtschaftsfahrzeuge 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. 2,6 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, mit dem Ziel der Darstellung einer Sondergebietsfläche auf der Fl.Nr. 115 wurde am 02.05.2016 durch den Marktgemeinderat beschlossen. Die Fortschreibung befindet sich in Aufstellung.

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 422,70 m ü.NN und 419,80 m ü.NN. Das Grundstück Fl.Nr. 115 wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.



(Bestandsfotos Rundumblick WELSCH + EGGER landschaftsarchitekten)

3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, 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 2013, Grundsatz 2.2.2). Als allgemeiner ländlicher Raum werden „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“ (LEP 2013, zu 2.2.1 (B))

„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsversorgung sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“ (LEP 2013, 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-, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.“ (LEP 2013, zu 8.1 (B))

Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 2013 B VI 1.1).

3.2 Regionalplanung nach dem Regionalplan der Planungsregion 10

Der Markt Hohenwart liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). Ihr 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 A II 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 B VI G)

Der Schaffung der Voraussetzungen für ein möglichst selbstbestimmtes Leben von Menschen mit Behinderung in allen Landesteilen kommt besondere Bedeutung zu. Die Schaffung einer barrierefreien Umwelt ist landesweit anzustreben. Der Förderung und Betreuung der Menschen mit Behinderung durch ein abgestuftes und differenziertes System von Einrichtungen und Maßnahmen der Behindertenhilfe in zumutbarer Entfernung kommt besondere Bedeutung zu. (RP 10 B III 2.2.2 G)

Laut RP 10B I 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 plant eine bauliche Erweiterung auf dem stiftungseigenen Grundstück Fl.Nr. 115, Gemarkung Klosterberg in Hohenwart an der Neuburgerstraße.

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 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, müssen bislang die Menschen mit Behinderung mit Bussen befördert werden. Zukünftig soll die Möglichkeit zum therapeutischen Reiten sowie eine tiergestützte Therapie auch in unmittelbarer Erreichbarkeit der Wohnheime und Fördereinrichtungen zur Verfügung stehen. Der Bau und Betrieb einer Reitanlage mit eigener Reittherapie, sowie tiergestützter Therapie soll daher auf eigenem Grundstück und in eigener Regie stattfinden.

Im Sinne der Inklusion soll mit dem Tiererlebnis- und –Therapiebereich darüber hinaus ein attraktiver Anziehungspunkt für Bewohner der Gemeinde Hohenwart sowie für auswärtige Besucher geschaffen werden, der Begegnungen und Beziehungen der Menschen mit und ohne Behinderung ermöglicht und fördert.

Die Gesamtanlage zur tiergestützten Therapie und Reittherapie setzt sich zusammen aus

-Barrierefreie Reithalle mit integriertem Pferdestall
Offenstall für 5-6 Pferde, Aufstiegshilfe für Menschen mit Behinderung Reiterstüberl mit Küchenzeile und Terrasse, Sanitärbereich und Personal-/Büroraum

-Außenreitplatz im Anschluss an die Halle

-Pferdekoppel
umzäunt ca. 10.500 m² mit zusätzlichem separatem Paddockbereich ca. 550 m²

-Ponystall
für 5-6 Ponys mit integriertem Futterplatz für Pferde und Futterlager

-Mistlege nicht überdacht im Anschluß an den Ponystall

-Koppel/Paddockbereich für Ponys ca. 575 m²

-Kombinierter Alpaka-/Kleintierstall
ca. 50m² mit ca. 1.500m² Freigehege

-Zufahrt von der Neuburger Straße mit angeschlossenen Stellplätzen

-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. Planung

Für die Errichtung der geplanten Anlage mit vorgenannten Inhalten wird ein Sondergebiet nach §11 BauNV für tiergestützte Therapie und Reittherapie ausgewiesen.

5.1 Gebäude

Die geplanten Gebäude Reithalle, Ponystall und Kleintierstall können in den 3 folgenden Baufenstern errichtet werden:

Baufenster für Reithalle 30,80 x 41,00m,
Baufenster für Ponystall 25,90 x 12,40m,
Baufenster für Kleintierstall: 15,50 x 9,00m

Eine Gesamtfläche von 5.500 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Grundfläche festgesetzt.

In offener Bauweise sind 1-geschossige Gebäude mit Sattel- und Pultdach vorgesehen. 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.

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.

Geländegestaltung

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

Festgesetzt werden für die zwei Hauptgebäude die folgenden Höhen:

Reithalle: Fußbodenoberkante 421,50 bis 421,80 NN

Ponystall: Fußbodenoberkante 420,60 bis 420,90 NN

Bauverbot

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 8§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Baubeschränkung

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.

Die Baufenster der 2 Hauptgebäude Reithalle und Ponystall werden außerhalb der Baubeschränkungszone situiert.

5.1 Erschließung

Fahrerschließung

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

Die Fahrerschließung des Baugebietes erfolgt über die Neuburger Straße im Norden des Baubereiches. Es ist eine zusätzliche Zufahrt von der Staatsstraße erforderlich.

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)

Diese Zufahrtsstraße wird nördlich der Reithalle als Wirtschaftszufahrt zur Halle (Sandaustausch) sowie als mögliche Zufahrt für die Feuerwehr und Rettung in Form eines befestigten, begrünten Weges fortgesetzt.

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

Entlang der Zufahrt 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.

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, welches 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 geplante Querungshilfe über die Straße soll diese wichtigen Fußwegeverbindungen vereinen und Bewohner und Besucher aus allen Richtungen am Platz der Begegnung zusammenführen.

Um insbesondere den Menschen mit Behinderung aber auch Besuchern 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 Fußgänger 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 Kleintiere im Zuge der Tiertherapie (z.B. Hasen oder Meerschweinchen) sind ohne Bodenabstand zulässig.

5.2 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.

Eine zukünftige Bebauung in nördlicher Richtung durch die Regens-Wagner-Stiftung wurde bereits in einem städtebaulichen Konzept überprüft. Die Errichtung einer Gärtnerei sowie einer zentralen Heizanlage ist denkbar. Der Bedarf und die Möglichkeiten der Umsetzbarkeit werden noch geprüft und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Der Markt Hohenwart unterstützt diese Vorhaben zur weiteren Stärkung der sozialen Kompetenz.

Die zukünftige Bebauung würde in etwa mit der Nordgrenze des gegenüber der Straße befindlichen Sondergebietes abschließen und so einen kompakten baulichen Ortsrand des Marktes Hohenwart bilden.

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 Reithalle, Pferdestall und Koppelbereich bestehen vielfältige und notwendige funktionale Wegebeziehungen. Diese 3 Elemente sollten baulich möglichst kompakt ausgeführt werden. Dabei ist eine Orientierung des großen 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 der Pferdekoppeln in Richtung Straße ist aus Gründen des Tierwohls (Lärm, optische Belastung der empfindlichen Pferde) nicht ausführbar.

Die Orientierung in Richtung Westen ist optimal. Die gute Sichtbarkeit der Pferde 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.

5.3 Grünordnung

Die privaten Grünflächen teilen sich in drei Bereiche.

Die Abstandflächen zur Staatsstraße sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen. Pflanzungen über einer Höhe von 0,80m sind nicht zulässig.

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.

Entlang der Neuburger Straße sowie entlang des südlichen Feldweges sind Großbäume als Baumreihen zu pflanzen.

Nördlich der Bebauung sind Großbäume einzeln oder in Gruppen in Verbindung mit einer Feldhecke (Kompensationsfläche lt. Umweltbericht) zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Das Areal wird aus südöstlicher Richtung erschlossen und öffnet sich in diese Richtung für Besucher.. In Richtung Ortskern, von der Neuburgerstraße aus sowie vom angrenzenden Feldweg aus soll es einsehbar und erlebbar sein um Besucher anzuziehen. Ein breiter Pflanzstreifen ist in südöstlicher Richtung nicht vorgesehen.

Grundsätzlich sind heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Entsprechende Pflanzen sind entlang der Gemeindestraße einzusetzen. Im gebäudenahen Bereich kann die vorgenannte Gruppe ergänzt werden durch nichtheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten.

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.

Es wird auf das Baumfallrisiko an der Nordseite der Flurnummer 115 (Teilfläche) hingewiesen

6. Wasserwirtschaft

Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Wasserschutzgebiet (Brunnen III) der Wasserversorgungsanlage der Regens-Wagner-Stiftung an. Nördlich angrenzend an das Planungsgebietes liegt das Wasserschutzgebiet „Haidforst“ der Wasserversorgung Paartalgruppe.

Die Auflagen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten. Es ist auf eine flächige Grasnarbe im Wasserschutzgebiet zu achten.

Ein Teil der Koppelfläche liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserversorgungsanlage der Regens-Wagner-Stiftung. Die Fläche wird bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch die geplante Koppelnutzung auf Wiesenfläche wird sich die Nutzung zukünftig extensivieren.

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. Ggf. sind die Standorte entsprechend zu verändern. Im Bereich der Pferdekoppel steht ausreichend Platz für eine Anpassung der Standorte, zur Verfügung.

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).

Das geplante Vorhaben ist an die öffentliche Kanalisation des Marktes Hohenwart anzuschließen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über geschlossene Leitungen in ein neu herzustellendes Schmutzwasserleitungsnetz. Der Anschluß an das öffentliche Netz erfolgt auf der gegenüberliegenden Seite der Neuburger Straße, auf Fl.Nr. 107.

7. Klimaschutz

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung regenerativer Energien optimal 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.

8. 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.

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.

9. 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 des Büro Längst & Voerkelius die Landschaftsarchitekten v 30.07.2018 dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" sind Flächen für den Ausgleich von 2.695 m² bereitzustellen. Die Flurnummer 115 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg und Flurnummer 81 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Auf Flurnummer 115 Teilfläche, ist 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 ist zu unterlassen. Das Mähgut ist aufzunehmen, abzufahren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Um das gewünschte Artenspektrum herzustellen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechendes Saatgut über Schlitzansaat oder in Form von Spendermähgut aufzubringen. Änderungen bzgl. der Pflege sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Der Kompensationsbedarf beträgt 2.695 m². 998 m² werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Fl.Nr. 115 kompensiert. Der Ausgleich der restlichen 1.697 m² findet außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.Nr.81 Gemarkung Klosterberg statt.

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

Markt Hohenwart

Manfred Russer
1.Bürgermeister