



## **MARKT HOHENWART**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **31. Flächennutzungsplanänderung „Ziegelstadeläcker III“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 19.10.2020

Projekt-Nr.: 2011.127

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Hohenwart**

Marktplatz 1

86558 Hohenwart

Telefon: 08443 69-0

Fax: 08443 69-69

E-Mail: [post@markt-hohenwart.de](mailto:post@markt-hohenwart.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Judith Flacke, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	4
3.2	Regionalplan .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bedarfsermittlung .....	8
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	9
5.3	Standortwahl .....	9
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>10</b>
6.1	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	10
6.2	Denkmalschutz.....	10
6.3	Bodenschutz.....	10

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, ohne Maßstab .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart 1981, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets .....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit, mit Kennzeichnung des Plangebiets.....	7

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III“ beschlossen.

In Hohenwart besteht dringender Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen. So liegen der Marktgemeinde Anfragen mehrerer ortsansässiger Betriebe vor, die dringend weitere Betriebsflächen benötigen. Im Fokus der Gemeinde steht also nicht die Neuansiedlung von Betrieben oder gar eine langjährige Bevorratung. Zur Stärkung der Belange der örtlichen Betriebe, die für die Gemeinde eine hohe Bedeutung im Hinblick auf Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie zur räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten möchte die Gemeinde gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht ausweisen.

In den letzten Jahren wurden südöstlich von Thierham, im Nahbereich der Anschlussstelle der B 300, bereits Gewerbe- und Industriegebiete sukzessiv entwickelt. Der Marktgemeinderat hat sich für den weiteren Ausbau des verkehrsgünstig gelegenen Standortes ausgesprochen. Damit können auch Synergieeffekte mit bestehenden Betriebsflächen genutzt werden. Es bestehen mehrere Erweiterungsmöglichkeiten, die im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans alternativ geprüft werden. Mit der 31. Flächennutzungsplanänderung wird eine Fläche vorrangig entwickelt, die auch eigentumsrechtlich zeitnah gesichert werden kann und demnach für die Deckung des dringenden Bedarfs aus zeitlichen Gründen besonders geeignet ist.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

Die Marktgemeinde Hohenwart liegt im Westen des Landkreises Pfaffenhofen. Neben dem Hauptort Hohenwart gehören die Ortsteile Thierham und Klosterberg zum sogenannten Siedlungsschwerpunkt, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen und die Nahversorgung sowie weitere Läden und Geschäfte angesiedelt sind.

Der Änderungsbereich grenzt im Nordwesten an das bestehende Industriegebiet „Ziegelstadeläcker II“ beiderseits der Dieselstraße an. Um dem dort ortsansässigen Logistikunternehmen die notwendigen Erweiterungsflächen unmittelbar angrenzend an seinen derzeitigen Betriebsstandort anbieten zu können, wird das Betriebsgelände in den Planumgriff der gegenständlichen Änderung aufgenommen und so eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche ermöglicht.

Im Nordosten wird das geplante Baugebiet von der PAF 4 von Hohenwart nach Tegernbach begrenzt. Im Südosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich des Plangebiets wurde inzwischen die Photovoltaikanlage „Griesgrabenäcker“ auf einer ehemaligen Sandabbaufäche errichtet.

Der Standort ist verkehrlich über die PAF 4 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 300 mit der Anschlussstelle Thierham verläuft rund 700 m nordwestlich des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 419 m ü. NHN und steigt nach Südwesten auf eine Höhe von ca. 439 m ü. NHN kontinuierlich an. Nach einem eher leichten Anstieg des Geländes folgt ein Teil mit hoher Steigung. Im südlichen Teil steigt das Gelände wieder etwas gemäßiger an.

Die Kuppe (rund. 444 m ü. NHN) liegt südlich der Photovoltaikanlage im Bereich derzeitigen Abbaufäche. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und von einer 20-kV-Freileitung überquert.

### **3 Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Der Markt Hohenwart ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 G „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

#### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird dem Markt Hohenwart die Funktion eines Unterzentrums<sup>1</sup> zugewiesen. Hohenwart liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Ingolstadt – Schrobenhausen – Aichach. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt.

---

<sup>1</sup> Die Einstufung der bestehenden Klein- und Unterzentren ist dem Regionalplan zu entnehmen. Diese werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013).

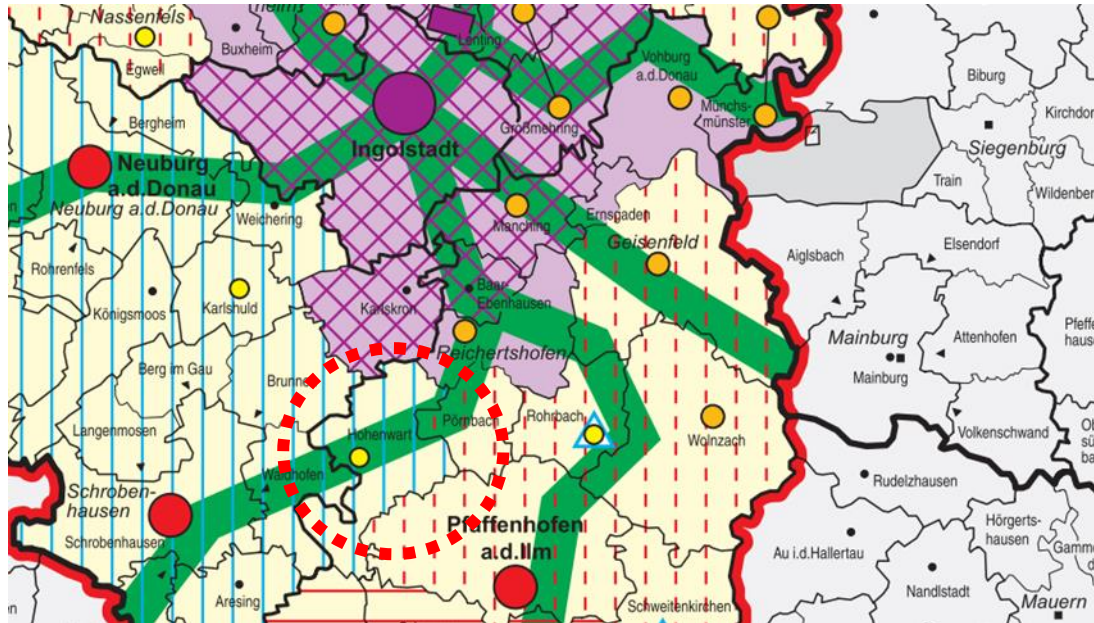


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, ohne Maßstab<sup>2</sup>

Der Markt gehört zum „ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen. [...]“

Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele:

B I 2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

B III 1.1.1 (G) Es 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.

B III 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

Für den Bereich Gewerbliche Wirtschaft ist von der Regionalplanung eine Stärkung und weiterer Ausbau in der Region mit folgendem Leitbild vorgegeben:

B IV 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen (...) Die Zusammenarbeit im Städtenetz München-Augsburg-Ingolstadt soll verbessert, intensiviert werden. Die Zusammenarbeit mit der Region München soll möglichst auf einen größeren Raum ausgedehnt werden.

B IV 2.1 (G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll v.a. in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen weiter ausgebaut werden (...).

Zur Sicherung und zum Abbau von Bodenschätzen ist im Regionalplan nordöstlich von Seibersdorf ein Vorranggebiet für Sand (Sa 18) – Trockenabbau gekennzeichnet. Eine direkte Betroffenheit durch das Planvorhaben ist jedoch nicht gegeben.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart aus dem Jahr 1981 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



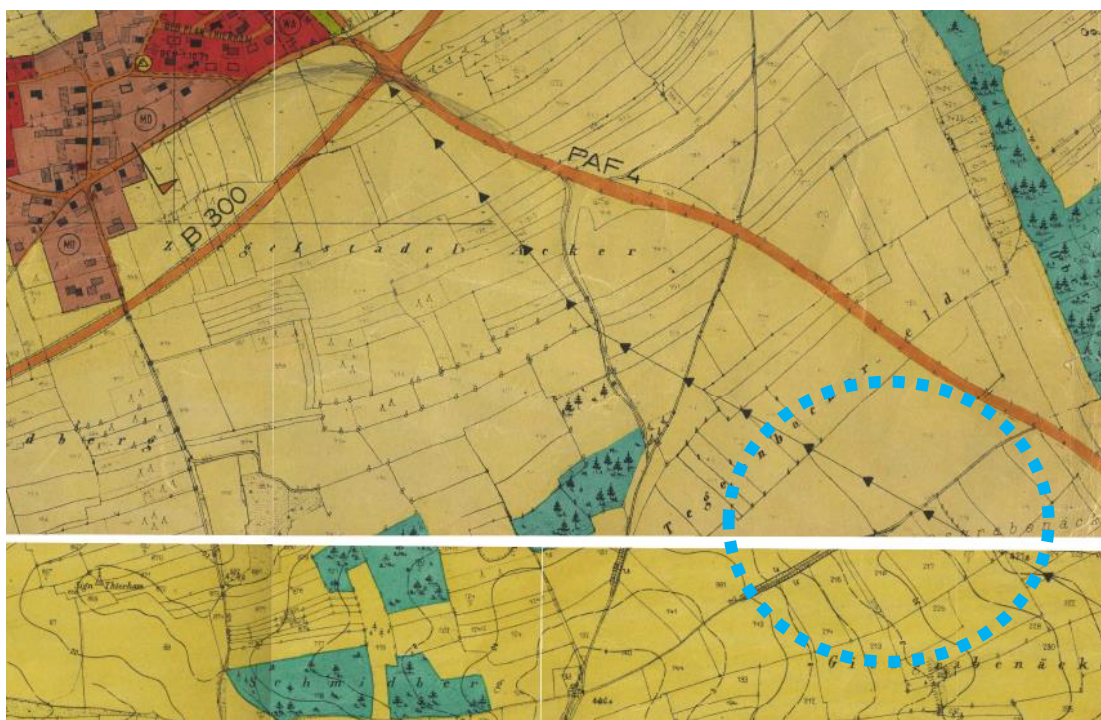


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart 1981, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die gewerbliche Entwicklung im Südosten von Thierham an der Anschlussstelle der B 300 und die Entwicklung im Nordosten von Seibersdorf ist noch nicht erkennbar. Der Flächennutzungsplan von Hohenwart befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung, die jedoch noch keinen verbindlichen Charakter erreicht hat.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 mit seinen Darstellungen nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht wird dieser geändert und die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche überführt. Zur Umsetzung der Planung befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker III“ in Aufstellung, welcher sich über den Änderungsbereich erstreckt.

## **4 Planungskonzept**

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird das Plangebiet zukünftig als Industriegebiet dargestellt und somit die gewerbliche Entwicklung des Standortes Hohenwart gesichert. Aufgrund der Lage abseits von Wohnbebauung und zum Schutz der integrierten Innenortslagen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Industriegebiet geprüft.

Zur Eingrünung der baulichen Anlagen werden im Randbereich großzügige Grünflächen ausgewiesen. Dabei wird der Gehölzbestand entlang der Kreisstraße PAF4 in das Planungskonzept einbezogen. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren werden zudem Grünflächen zur inneren Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen dargestellt.

Die Erschließung des Standortes erfolgt von Südosten mit Anschluss an die Kreisstraße PAF4.

## **5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

### **5.1 Bedarfsermittlung**

Die Belange der Wirtschaft sind für die Marktgemeinde zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen von großem Gewicht. Regionalplanerisch gehört der Markt Hohenwart zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zur Überwindung der strukturellen Schwäche des ländlichen Raumes wird eine Stärkung der Wirtschaftskraft angeraten. Dem kommt die Marktgemeinde Hohenwart mit der Ausweisung des regional und verkehrsgünstig gelegenen Industriegebiets nach.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 12,8 ha, wovon die Flächenneuausweisung ca. 10,6 ha einnimmt. Davon sind rund 8,6 ha dem geplanten Industriegebiet und rund 2,0 ha der geplanten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung der Baufläche zuzuordnen.

In der Gemeinde ist folgender Bedarf, insgesamt 5,7 ha, namentlich bekannt:

- Logistikunternehmen mit Werkstattbetrieb 2,5 ha
- Online-Handelsunternehmen 3,0 ha
- Baugewerbe 0,5 ha
- Event- und Festzeltlogistik 0,8 ha



- Landschaftsbau 0,6 ha
- Maschinenverleih 0,3 ha
- Tankstelle 0,2 ha

Es ist davon auszugehen, dass auf der noch freien ca. 0,7 ha großen Fläche zeitnah ebenfalls geeignete Betriebe angesiedelt werden können. Ohnehin bestehen von Seiten der Gemeinde die laufenden Überlegungen das Gewerbegebiet „Thierhamer Moos“ aufgrund seiner innerörtlichen Lage und den damit verbundenen Einschränkungen umzuwandeln. Das geplante Industriegebiet könnte die damit verbundenen möglichen Flächenbedarfe decken.

## 5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Im gesamten Gemeindegebiet verfügt der Markt über keine gewerblichen Flächen, die potenziellen Interessenten angeboten werden können. Die wenigen gewerblichen Baulücken, für das gesamte Gemeindegebiet in einer Größenordnung von 2,9 ha, befinden sich alle in Privatbesitz und stehen somit auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

- Gemarkung Freinhausen 1,9 ha
- Gemarkung Seibersdorf (Thierham) 0,7 ha
- Gemarkung Hohenwart 0,3 ha

Dabei handelt es sich um rund sechs Einzelgrundstücke, die größere Flächenbedarfe nicht aufnehmen können. Die Flächen in der Gemarkung Freinhausen dienen zudem der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs und sind, zum Schutz der Ortslage vor Durchgangsverkehr, für andere Ansiedlungen ungünstig gelegen. Weiter bestehen die Bestrebungen das innerörtliche Gewerbegebiet „Thierhamer Moos“, wie bereits vorangegangen erwähnt, umzuwandeln.

Nachdem in den Siedlungsgebieten keine geeigneten Innenflächenpotenziale für die geplante Entwicklung zur Verfügung stehen, hat sich der Markt Hohenwart dazu entschieden neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

## 5.3 Standortwahl

Der Marktgemeinderat hat sich für den weiteren Ausbau des verkehrsgünstig gelegenen Gewerbebestandes südlich von Thierham, im Nahbereich der Anschlussstelle der B 300, ausgesprochen. Damit können Synergieeffekte mit bestehenden Betriebsflächen genutzt und eine Bündelung der großflächigen gewerblichen Nutzungen im Gemeindegebiet erzielt werden.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden dabei von Seiten der Gemeinde zwei Standorte überprüft. Zum einen wurden Flächen westlich des Industriegebietes Ziegelstadeläcker I (Variante 2) und zum anderen Flächen südöstlich des Industriegebietes Ziegelstadeläcker II (Variante 1) in die Betrachtung einbezogen. Aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit und der Tatsache, dass der Standort angrenzend an das Industriegebiet Ziegelstadeläcker II im Vergleich eine geringere

Betroffenheit auf das Landschaftsbild auslöst, hat sich der Marktgemeinderat für die Variante 1 und der somit vorliegenden Planung entschieden.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Umwelt-, Natur- und Artenschutz**

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass mit der Planung die Nutzungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen einhergeht.

Schutzgebiete sowie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern werden von der Planung nicht berührt. Auch sind innerhalb des Planbereichs keine ASK-Nachweis-Punkte verzeichnet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden die für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen, wie naturnahe und strukturreiche Wälder, Flugsanddünen, potenzielle Wiesenbrütergebiete, Bachtäler oder Magerrasen nicht tangiert. Die entlang der Kreisstraße vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme derer, welche sich im geplanten Zufahrtsbereich befinden, erhalten und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Neupflanzungen zur Ein- und Durchgrünung ergänzt. Den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP10 B I 8.4.4.1 (G)) wird somit entsprochen und die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert.

Die mit dem Vorhaben verbundene Bebauung führt im Vergleich zur wirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen, Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die Gebäude, die als Folge dieser Planung entstehen können, führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Auch wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt sowie geeignete Ausgleichsflächen und -maßnahmen dem Vorhaben zugeordnet.

### **6.2 Denkmalschutz**

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Ebenfalls sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt. Stößt man dennoch im Zuge von Baumaßnahmen auf zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **6.3 Bodenschutz**

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Boden-

verunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit den Behörden sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.