



## **MARKT HOHENWART**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Innenbereichssatzung Nr. 2 „Eulenried Ortsstraße“ – 2. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 19.07.2021

Projekt-Nr.: 2011.144

#### **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 Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bestehende Satzungen .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
6.1.1.1	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	8
6.1.1.2	Bodenschutz, Grünordnung.....	9
6.1.1.3	Sonstige Regelungen .....	9
<b>7</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>10</b>
7.1	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	10
7.2	Denkmalschutz.....	10
7.3	Klimaschutz.....	10
7.4	Bodenschutz.....	11
7.5	Immissionsschutz .....	11
<b>8</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans .....	5
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Gesamtfortschreibung des FNP.....	6
Abb. 5:	Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung.....	7

## 1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 die Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 2 „Eulenried Ortsstraße“ beschlossen.

Anlass für die Änderung der Einbeziehungssatzung ist der Antrag eines Bauinteressenten, der auf dem Grundstück ein Doppelhaus errichten möchte, das aber mit den bisherigen Festsetzungen der Satzung nicht in Einklang zu bringen ist. Mit der Satzungsänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung geschaffen werden.

## 2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Änderung der Satzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da das bestehende Baurecht lediglich optimiert wird. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Durch die Änderung einer bereits bestehenden Innenbereichssatzung werden keine weiteren bisher unbeplanten Flächen in den Innenbereich einbezogen und über das bisher zulässige Maß hinaus keine weiteren Flächen für eine Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommen.

Mit der Änderung ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht, so dass eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung oder ein Umweltbericht nicht erforderlich sind. Die Satzung wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Änderung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Eulenried, südwestlich der Ortsstraße. Es grenzt im Nordosten und Nordwesten an die bestehende Bebauung und im Südosten und Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

Es umfasst das Flurstücks Nr. 1525/1 sowie einen Teil von Nr. 1525/3, jeweils Gemarkung Weichenried, und hat eine Größe von etwas mehr als 1.600 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 150 m<sup>2</sup> auf die Zuwegung.

Die Fläche ist zurzeit nicht bebaut und wird als Wiese bzw. als Pflanzfläche für Gehölze genutzt. Es handelt sich dabei um junge Kopfweiden, die regelmäßig geschnitten werden. Die Zufahrt ist bereits vorhanden und mit Schotterrasen befestigt.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>1</sup>

Das Plangebiet ist über die Ortsstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### 4 Übergeordnete und bestehende Planungen

#### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Hohenwart als Kleinzentrum, dies entspricht einem Grundzentrum, dargestellt. Hohenwart liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Ingolstadt – Schrobenhausen – Aichach. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt.

<sup>1</sup> Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, abgerufen am 09.06.2021

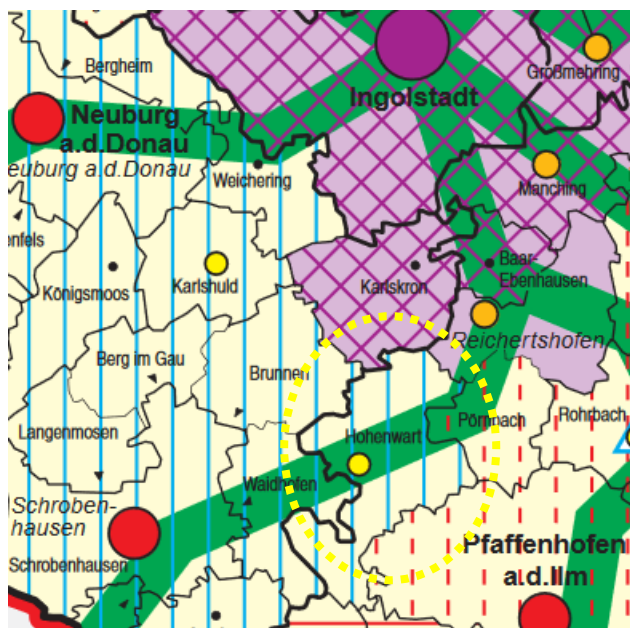


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans<sup>2</sup>

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

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (Auszüge):

- A I 1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; (...).
- A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- 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.
- B III 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.
- B III 1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

<sup>2</sup> Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 05.05.2006

## 4.2 Flächennutzungsplan

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

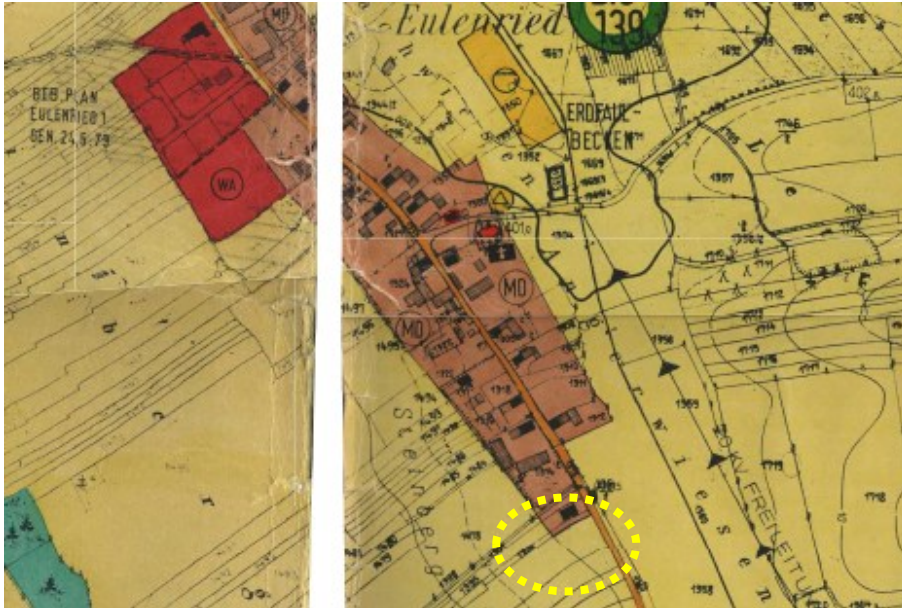


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. In der Fassung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ist der Bereich als gemischte Baufläche eingetragen. Die geplante Wohnnutzung ist mit einer gemischten Baufläche vereinbar.

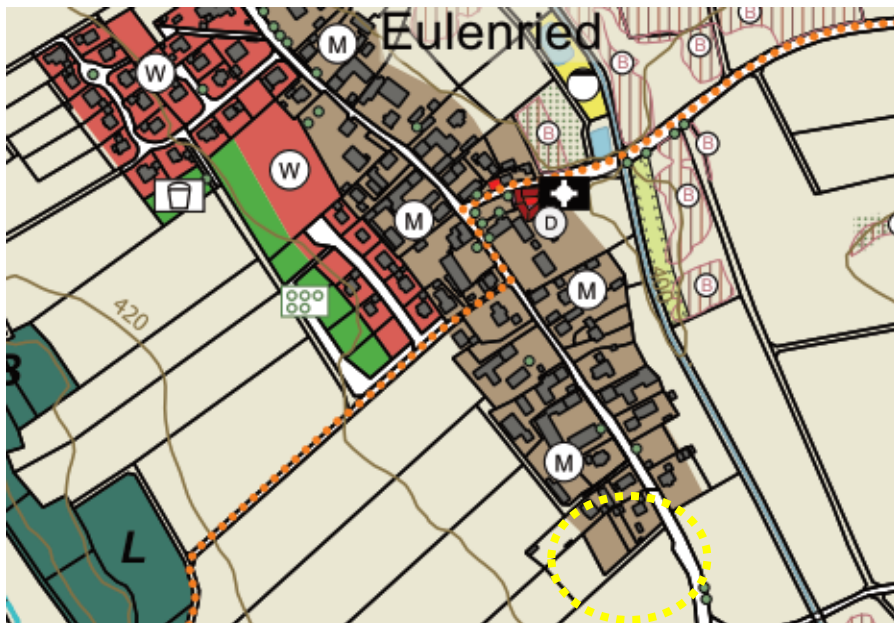


Abb. 4: Ausschnitt aus der Gesamtfortschreibung des FNP<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Fassung vom 30.09.2019 (frühzeitige Beteiligung)

### 4.3 Bestehende Satzungen

Die „Abrundungssatzung - Nr. 2“ wurde 1996 aufgestellt und erstmalig 2014 unter der Bezeichnung Innenbereichssatzung Nr. 2 „Eulenried Ortsstraße“ – 1. Änderung geändert. Mit der Änderung wurden alle bisher nur textlich erfassten Regelungen auch in einer Planzeichnung erfasst. Gegenstand der Änderung war die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Dachneigung.

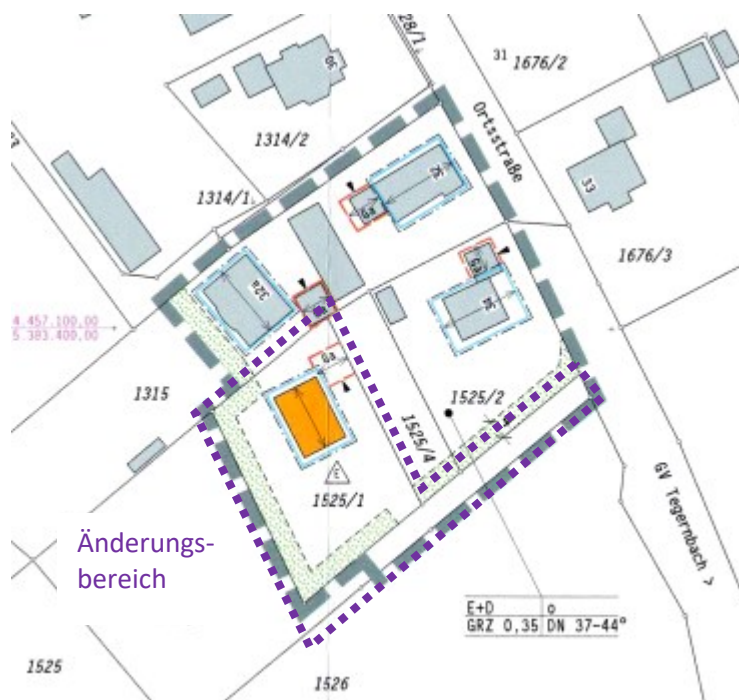


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung<sup>4</sup>

Mit der Änderung ist eine sehr geringfügige Erweiterung nach Süden verbunden, um die Erschließung der zweiten Doppelhaushälfte mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an der Grundstücksgrenze zu sichern. Eingriffe in den Bestand oder in Natur- und Landschaft sind damit nicht verbunden.

In der Satzungsänderung sind alle, also die nicht geänderten und die geänderten Festsetzungen, für die betroffene Fläche zusammengefasst. Im Prinzip wurde der Teilbereich der vorliegenden Satzungsänderung neu erarbeitet, da eine Einarbeitung in die bestehende Satzung mit der Umstellung des Koordinatennetzes der Katasterkarte von Gauß-Krüger zu UTM mit einem hohen technischen Aufwand (Transformation der Ursprungssatzung) verbunden ist.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Hohenwart unterstützt mit der Satzungsänderung die Bauabsichten des Antragstellers im Sinne einer zügigen Bebauung vorhandener Baulücken in bestehenden Baugebieten. Er fördert durch eine Optimierung des Baurechts die Bebaubarkeit der Fläche und trägt damit zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

<sup>4</sup> Fassung vom 30.01.2014

an anderer Stelle im Gemeindegebiet bei. Der Grundsatz der gleichen Behandlung alles Bauinteressenten im Baugebiet ist dennoch gewahrt, da auf ein Einfügen des Bauvorhabens in die Nachbarschaft geachtet wird und keine signifikante Baurechtsmehrung mit der Planänderung verbunden ist.

Folgende wesentlichen Planungsziele liegen der Änderung des Bebauungsplans zugrunde:

- Optimierung des bestehenden Baurechts hinsichtlich Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie weiterer einzelner Festsetzungen
- Sicherung der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Planänderung soll alle für das Flurstück geltenden Festsetzungen in einen Plan zusammenführen.

## **6 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Mit der Änderung sollen nur einzelne Festsetzungen geändert werden, um die bestehende ortspanerische Ordnung zu erhalten und eine gleiche Behandlung aller im Bereich der Ursprungssatzung zu gewährleisten. Im Wesentlichen sind von der Änderung folgende Festsetzungen betroffen:

- Anpassung der Baugrenze für das Wohngebäude sowie die Garagen
- Zulassung einer Doppelhausbebauung
- Drehung der Firstrichtung
- Anpassung der Ortsrandeingrünung

Die übrigen Festsetzungen wurden weitgehend unverändert übernommen oder ggf. in geringem Umfang aktualisiert und ergänzt. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Regelung der Zahl der Wohneinheiten wird aufgrund mangelnden Regelungsbedarfs zukünftig verzichtet.

### **6.1.1.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, hier also bis maximal 0,52 bzw. 52% der Grundstücksfläche, überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen erfassen gemäß der o. g. Planungsziele das geplante Doppelhaus mit geringem Spielraum zur genauen Platzierung. Die Baugrenze darf



für Terrassen in begrenztem Umfang überschritten werden. Die Regelungen zur Bauweise werden um die Zulässigkeit eines Doppelhauses erweitert. Die Hauptfirstrichtung wird gedreht. Die traufständige Ausrichtung entlang des südöstlichen Ortsrands begünstigt das Erscheinungsbild des Ortsrands. Die Bauräume für die Garagen werden neu geordnet, so dass für jede Doppelhaushälfte eine Doppelgarage errichtet werden kann und die Versiegelung minimiert wird. Eine Wendemöglichkeit besteht durch die Nutzung des Stauraums und der Zufahrt.

#### **6.1.1.2 Bodenschutz, Grünordnung**

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung wird weitgehend übernommen und nur lediglich hinsichtlich der genauen Abgrenzung (Länge, Breite) so angepasst, dass eine Nutzung als Doppelhaus möglich ist. Die Regelungen werden im Rahmen einer Satzungsänderung als ausreichend angesehen. Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

#### **6.1.1.3 Sonstige Regelungen**

Die Regelung zur Dachgestaltung wird unverändert übernommen, allerdings auf die Hauptgebäude begrenzt. Die Dächer der Garagen könnten damit auch als begrünte Flachdächer ausgeformt werden, so dass der Schattenwurf auf die Terrasse minimiert wird. Für die Garagen wird im Rahmen der Satzungsänderung kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Es wird empfohlen, die Einfriedungen mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

Zum Schutz des Boden- und Grundwasserhaushalts sind befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

Ergänzend zu den bereits bestehenden Grunddienstbarkeiten wird in der Satzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung aufgenommen und aufgrund der Grundstücksneuordnung geringfügig nach Süden erweitert.

## **7 Weitere Belange**

### **7.1 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

Mit der Planung werden keine Veränderungen im Bereich Umwelt- und Naturschutz gegenüber der bestehenden Satzung veranlasst.

Die als Wiese genutzte Fläche wird regelmäßig kurz gemäht hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung. Die Gehölze werden intensiv zur Gewinnung von Weidenruten genutzt und bieten damit keinen beständigen Lebensraum für Tiere. Mit dem Vorhaben geht eine Flächenversiegelung einher, die mit der Ursprungssatzung bereits zulässig war.

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7434 Hohenwart sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet. Auch im näheren Umfeld sind keine Fundpunkte dokumentiert. Hinsichtlich der Vögel kann vom Vorkommen sog. „Allerweltsarten“ ausgegangen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Mit der Satzungsänderung wird nicht in vorhandene landschaftsgerechte Gehölze eingegriffen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Zum Schutz der Vögel wird darauf hingewiesen, dass Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28./29.02., gerodet werden dürfen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **7.2 Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **7.3 Klimaschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dazu können verschiedene regenerative Energieträger eingesetzt werden.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen und Pflanzgebot gegen die Hitzebelastung

- Sicherung unversiegelter Freiflächen und sickerfähiger Bodenbeläge zur Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Ausrichtung der Dachfläche nach Süden zur Nutzung von Solarenergie
- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

Im neuen Gebäudeenergiegesetz (2020) wurde für Neubauten die Verwendung mindestens einer erneuerbaren Energiequelle vorgesehen, wozu auch gebäudenahe Energiequellen. Ferner enthält das Gesetz Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

#### **7.4 Bodenschutz**

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen im Bereich des Vorhabens Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

#### **7.5 Immissionsschutz**

Die geplante Errichtung eines Wohnhauses ist mit den übrigen Nutzungen im Dorfgebiet Eulenried verträglich. Die nächstgelegene Tierhaltung liegt östlich der Ortsstraße im Talraum des Lindacher Baches, Flurnummern 1676/1, 1674/4 und 1680. Es handelt sich dabei um eine Pferdehaltung in einer Größenordnung von rund 15 Tieren.

Weitere Tierhaltung in Eulenried ist in der Gemeinde aktuell nicht bekannt.

Aus der Optimierung des bestehenden Baurechts heraus ist keine immissionsschutzrechtliche Konfliktslage zu anderen benachbarten Nutzungen erkennbar.

### **8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Baugrundstück ist über eine Teilfläche des privaten Flurstücks Nr. 1525/3 an die öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen angebunden. Zur Sicherung besteht bereits seit der Aufstellung der Ursprungs-Satzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das Recht zugunsten des ganzen Flurstücks Nr. 1525/3 wird in der Satzung festgesetzt und geringfügig nach Süden erweitert. Damit ist auch die 2. Doppelhaushälfte ausreichend an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden.

Die Nachverdichtung kann an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden. Wesentliche Auswirkungen auf das öffentliche Netz oder ein Ergänzungsbedarf sind aktuell nicht erkennbar. An den bestehenden Mischwasserkanal in der Ortsstraße, der bis zur Einmündung der Zufahrt (Fl. Nr. 1525/3 Teilfläche) reicht, kann angeschlossen werden.

Die Bereitstellung der Abfalltonnen erfolgt an der Ortsstraße.