

MARKT INCENHOFEN

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4a „Hagenau-Weg“ und Bebauungsplan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4a „Hagenau-Weg“ und dem Bebauungsplan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan durchgeführt. Darin erfolgte auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Entsprechend des Hinweises des Landratsamts Aichach-Friedberg, Bauleitplanung wurde die Präambel gem. dem aktuellen Stand der BayBO und Gemeindeordnung angepasst.

Auf Anregung des Landratsamts Aichach-Friedberg, Bauleitplanung und der Technischen Bauordnung hat der Markt Inchenhofen bzgl. der Wandhöhe von Grenzgaragen eine abweichende Bauweise festgesetzt und auch in der Begründung aufgenommen. Grenzgaragen mit Wandhöhen von mehr als 3 m im Mittel, im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO, dürfen damit aufgrund der Hanglage errichtet werden. Abstandsflächen sind dabei auch bei einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m ausnahmsweise nicht erforderlich. Firsthöhen von Garagen bleiben auf 6,0 m ab Bezugspunkt (Oberkante des Rohbodens der Garage) beschränkt. Im Plangebiet kann diese abweichende Bauweise aufgrund der Topographie mehrere Baugrundstücke in den Bereichen WA1 und WA2 betreffen. Hier können sich theoretisch Wandhöhen von bis zu 4,5 m ergeben. In der Regel werden die Überschreitungen jedoch deutlich niedriger ausfallen, da sich die festgesetzten ERFH-Höhen am künftigen Straßenniveau orientieren und die Höhenunterschiede zwischen benachbarten Häusern max. 0,5 – 1,0 m betragen. Es ist davon auszugehen, dass nachbarschutzrechtliche Belange dabei nicht berührt werden. Bei Garagen an der Nordgrenze des Grundstücks ergeben sich in der Regel keine Probleme, da das Gelände nach Süden geneigt ist. Bei Garagen an der West- oder Ostgrenze der Grundstücke ist für den Schattenwurf auf das Nachbargrundstück in den Morgen-/ oder Abendstunden in der Regel das wesentlich größere Hauptgebäude verantwortlich.

Außerdem wurden die Formulierungen zur Art der baulichen Nutzung in Satzung und Begründung entsprechend des Hinweises des Landratsamts Aichach-Friedberg, Bauleitplanung und der Technischen Bauordnung konkretisiert

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden entsprechende Ausführungen zu möglichen Lärmimmissionen des südwestlich gelegenen Arnhofer Stadels in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Markt Inchenhofen teilt die Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde und geht auf Grundlage der bestehenden schalltechnischen Untersuchungen, Stellungnahmen und schalltechnischer Messungen zum Arnhofer Stadl (2002 bis 2012) davon aus, dass es zu keinen unüberwindbaren Konflikten

kommt, nachdem die Abstände weiterhin deutlich größer sind als zu den bestehenden Immissionsorten in westlicher Richtung des Arnhofer Stadels.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg, Technische Bauordnung regte neben redaktionellen Anpassungen Konkretisierungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sowie der Geländegestaltung an, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Nach Empfehlung der Unteren Bodenschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth wurden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt sowie die Kontaktdaten der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich der Meldepflicht bei Altlastenverdacht aktualisiert.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg, Bodenschutzrecht wurde die Bewertung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht angepasst und Gründe für die Standortwahl entsprechend der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Die Untere Naturschutzbehörde und die LBV Kreisgruppe wiesen auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet hin. Insbesondere wurde ein potenzielles Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf den Offenlandflächen im und um das Plangebiet nicht ausgeschlossen. Zur Klärung hat die UNB empfohlen, drei Begehungen im Zeitraum der Hauptaktivität der Feldlerche durchzuführen. Diese fanden im Zeitraum April bis Mai 2025 statt. Feldlerchen konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen ist aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen auch eher unwahrscheinlich.

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die im Bereich der Fl.-Nr. 189/9 und 189/10 geplante öffentliche Grünfläche auf den sandigen Ranken auf Fl.-Nr. 186, der ein gutes Lebensraumpotential für Wildbienen oder Zauneidechsen bildet, zu verlegen hat der Markt Inchenhofen nicht aufgenommen. Stattdessen hat der Markt Inchenhofen entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz auf den geplanten Grünflächen wie Errichtung von Habitaten für potenzielle Zauneidechsen, Anlage eines Erdwalls für Wildbienen, Ansaat mit autochthonem blütenreichem Saatgut und extensive Pflege mit Vermeidung von Mulchung und Düngung vorgesehen.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandbildes empfahl die Untere Naturschutzbehörde Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Südseite des Bebauungsplans auf der Flurnummer 184. Der Markt Inchenhofen verwies daraufhin auf die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen im Westen bzw. Süden und die Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken. Im Bereich von Fl.-Nr. 184 tritt die Bebauung zurück. Hier ist eine umfassende Eingrünung deshalb nicht von solch großer Bedeutung und kann auch auf den Privatgrundstücken umgesetzt werden. In der Planzeichnung hat der Markt Inchenhofen für das südliche Grundstück (Fl.-Nr. 184) Gehölzpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Gemäß der Stellungnahme des Kreisbaumeisters wurde zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachfarbe ergänzt, dass Rot-/ Braun- und Grautöne in nicht glänzender Ausführung zulässig sind und die Formulierungen zur Geländegestaltung und Einfriedungen konkretisiert. Außerdem hat die Gemeinde ergänzt, dass Mauern/ Stützmauern auf mind. 2/3 der Länge mit geeigneten Kletterpflanzen oder durch Strauchpflanzungen zu begrünen sind.

Auf Vorschlag des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth hat der Markt Inchenhofen Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor hohen Grundwasserständen in Kap. 2.7 sowie Hinweise zur Entwässerung und zur Grundwassersituation in Kap. 4.2 und 4.3 der Satzung aufgenommen. Außerdem wurde in Kap. 4.3 der Hinweise zum Bebauungsplan und Kap. 6.3 der Begründung die Grundwassersituation entsprechend den Ergebnissen des Baugrundgutachtens der Crystal Geotechnik GmbH vom 17.02.2025 beschrieben und auch im Umweltbericht die Grundwassersituation und mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben dargestellt.

In die Planzeichnung werden die Bereiche der Bohrungen übernommen und jeweils der höchste gemessene Grundwasserstand gem. Baugrundgutachten als Hinweis aufgenommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg empfahl aufgrund Windwurfgefahr einen Abstand der geplanten Häuser zum angrenzenden Wald von 30 m. Die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche wurde relativ frühzeitig bereits zu Beginn der Überlegungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor dem offiziellen Bauleitplanverfahren mit dem Forstamt abgestimmt. Demnach ist zum Schutz der zukünftigen Bebauung vor umstürzenden Bäumen und fallenden Baumteilen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m zwischen Baugrund und Wald einzuhalten. Dies ist zum einen durch die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen im Anschluss an den Wald berücksichtigt und wird zum anderen bzgl. der konkret geplanten Bebauung beachtet. Der Markt Inchenhofen hielt entsprechend an dem Abstand von 25 m fest.

Die LBV Kreisgruppe sah die Nähe der Wohnbebauung zum Wald und Lage der Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) am Waldrand kritisch. Im Planungsverlauf ist die Fläche für Fernwärme entfallen. Durch die vorgesehenen Eingrünungsflächen ist die Bebauung deutlich vom Waldrand abgerückt. Auch die Erschließung über den bisherigen Feldweg auf Fl.-Nr. 178/1 sah die LBV Kreisgruppe kritisch. Die Gemeinde hielt an der geplanten Erschließung fest. Gemäß Erschließungsplanung für das künftige Baugebiet ist vorgesehen, den Kanal im Bereich des Feldwegs Fl.-Nr. 178/1 zu verlegen. In diesem Zuge soll dieser als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Die zusätzliche Zufahrt über den bestehenden Feldweg Fl.-Nr. 178/1 ist sinnvoll für eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs im Gebiet.

Unter 2.6 der Satzung wurde der Hinweis des LBV aufgegriffen und ergänzt, dass Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gestalten oder in regelmäßigen Abständen so genannte Igeldurchlässe vorzusehen sind. Dennoch ist aufgrund der Topographie und deshalb teilweise notwendigen Stützmauern eine vollständige Durchgängigkeit nicht zu erreichen.

Kap. 2.4 wurde nach dem Hinweis des LBV zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung ergänzt.

Die Polizeiinspektion Aichach regte an, zu prüfen, ob die Zufahrt von Norden notwendig ist und die Ein-/Ausfahrt ggf. über Hölzlberg erfolgen könnte. Die Erschließungsstraße von Norden ist aus Sicht des Marktes Inchenhofen erforderlich, um eine gleichmäßigere Verteilung des Verkehrs innerhalb des Siedlungsgebietes zu erreichen. Eine Zufahrt über Hölzlberg ist nicht möglich, da es sich hierbei um eine private Zufahrt handelt. Der Verkehr auf dieser privaten Zufahrt hat eine sehr niedrige Frequenz.

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es keine Einwände.

Planungsalternativen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohngebäuden im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur von Inchenhofen. Der überplante Bereich ergibt sich aus den konkreten Bauanfragen, vorhandenen Straßen, Wegen und Siedlungsflächen sowie der Flächenverfügbarkeit. Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, bzw. konnten von der Gemeinde erworben werden. Die Erschließung erfolgt von der Sainbacher Straße im Norden sowie von der Hagenaustraße im Osten. Der vorhandene Feldweg auf Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen im Süden wurde für die Erschließung aufgegriffen.

Der Markt Inchenhofen strebt eine organische Siedlungsentwicklung an und hat sich deshalb für eine lockere Bebauung mit gliedernden Grünstrukturen entschieden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die definierten Bauweisen orientieren sich am Bedarf der künftigen Nutzer und an den benachbarten Siedlungsstrukturen.

Im WA 3 sollen auch Mehrfamilienhäuser und / oder soziale Einrichtungen entstehen können.

Aufgrund der Hanglage war es erforderlich, Grenzgaragen mit Wandhöhen von mehr als 3 m im Mittel im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO zuzulassen. Abstandsflächen sind dabei auch bei einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m ausnahmsweise nicht erforderlich. Firsthöhen von Garagen bleiben auf 6,0 m ab Bezugspunkt (Oberkante des Rohbodens der Garage) beschränkt. Im Plangebiet kann diese abweichende Bauweise aufgrund der Topographie mehrere Baugrundstücke in den Bereichen WA1 und WA2 betreffen. Hier können sich theoretisch Wandhöhen von bis zu 4,5 m ergeben. In der Regel werden die Überschreitungen jedoch deutlich niedriger ausfallen, da sich die festgesetzten ERFH-Höhen am künftigen Straßenniveau orientieren und die Höhenunterschiede zwischen benachbarten Häusern max. 0,5 – 1,0 m betragen. Es ist davon auszugehen, dass nachbarschutzrechtliche Belange dabei nicht berührt werden. Bei Garagen an der Nordgrenze des Grundstücks ergeben sich in der Regel keine Probleme, da das Gelände nach Süden geneigt ist. Bei Garagen an der West- oder Ostgrenze der Grundstücke ist für den Schattenwurf auf das Nachbargrundstück in den Morgen-/ oder Abendstunden in der Regel das wesentlich größere Hauptgebäude verantwortlich. Als Bezugspunkt für die Garagenwandhöhe wurde statt des tatsächlichen Fertigbodens die geplante Oberkante des Rohbodens gewählt, um dadurch die sich aufgrund des Geländes ergebenden zulässigen Höhen der Garagen etwas zu reduzieren.

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können Höhenunterschiede von bis zu 5 m auftreten. Die BayBO lässt nach Art 57. Abs. 1 Nr. 7 Mauern und Stützmauern auf den Baugrundstücken auch ohne eigene Abstandsflächen bis zu 2 m zu. Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe von Stützmauern auf 1,5 m - gemessen von der natürlichen Geländeoberkante. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nur zum Abfangen des Oberhanges zulässig. Das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze darf nicht verändert werden. Falls Auffüllungen vorgesehen sind, ist ein Abstand von mind. 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um das natürliche Gelände in diesem Bereich zu erhalten.

In einem 1,5 m breiten Streifen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Stützmauern errichtet werden. Mit den Regelungen zur Geländegestaltung können die Baugrundstücke für den beabsichtigten Zweck gestaltet und die Höhendifferenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen ausgeglichen werden.

Nach Westen und Süd-Westen ist eine großzügige Eingrünung vorgesehen. Im Bereich von Fl.-Nr. 184 tritt die Bebauung zurück. Hier ist eine umfassende Eingrünung deshalb nicht von solch großer Bedeutung und kann auch auf den Privatgrundstücken umgesetzt werden. Es ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken die nicht überbaute Fläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen ist. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. In der Planzeichnung wurden für das südliche Grundstück die Gehölzpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Da ein Erhalt der bestehenden potentiellen Lebensraumstrukturen (südexponierter Ranken) auf Fl.-Nr. 185/186, Gmkg. Inchenhofen nicht sinnvoll umsetzbar war, hat der Markt Inchenhofen beschlossen, entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz wie Errichtung von Habitaten für potenziell Zauneidechsen, Anlage von Erdwällen für Wildbienen und Ansaat mit autochthonem, blütenreichem Saatgut auf der öffentlichen Grünfläche, umzusetzen.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll -soweit möglich- auf den privaten Grundstücken versickert oder auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen zurückgehalten werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstands im Südteil gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) nur begrenzt möglich. In Bereichen mit hohen Grundwasserständen (Bohrungen SDB 4, SDB 5, SDB 6, SDB 12, SDB 13 und SDB 14, gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik GmbH vom 17.02.2025) sind nur oberflächennahe Versickerungen (z. B. Flächenversickerung, flache Sickermulden) zulässig. Deshalb soll bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken oder alternativ eine entsprechend größere Dimensionierung des Kanals vorgesehen werden. Die genaue Ausführung ist noch zu klären.

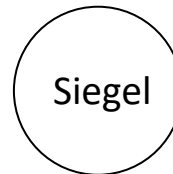
Gemäß Stellungnahme des AELF per Mail vom 04.07.2022 ist zum Schutz der zukünftigen Bebauung vor umstürzenden Bäumen und fallenden Baumteilen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m zwischen Baugrund und Wald einzuhalten. Dies ist zum einen durch die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen im Anschluss an den Wald berücksichtigt und wird zum anderen bzgl. der konkret geplanten Bebauung beachtet.

Ursprünglich war am Waldrand im Westen des Baugebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) geplant, die im Planungsverlauf jedoch gestrichen wurde.

Inchenhofen, den 09.10.2026.....

gez. Toni Schoder

.....
Anton Schoder, Erster Bürgermeister



Siegel