

# Bekanntmachung

## über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hiendorf Ost“ im Ortsteil Hiendorf der Gemeinde Mindelstetten (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Mindelstetten hat am 14.05.2025 beschlossen, für das Gebiet

### „Hiendorf Ost“

einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

242/1, 242/2 und 242 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

302 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

243, 245, 247 und 246 (Flurweg) der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

303, 8/1, 8 und 304/1 (Wiesengasse) der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244, 243 (Teilfläche), 245 (Teilfläche), 304 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche undifferenziert dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Hiendorf Ost“.

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets im Ortsteil Hiendorf. Hintergrund ist der anhaltende Bedarf an Wohnbauland für Einheimische und Zuziehende in der Gemeinde. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren steigend (2011: ca. 1.613 Ew.; 2023: ca. 1.811 Ew.), was den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht. Ziel der Planung ist es, in Hiendorf eine geordnete städtebauliche Erweiterung zu ermöglichen, um Wohnraum für junge Familien und Ortsansässige zu schaffen und die Zukunft des Ortsteils zu sichern. Gleichzeitig soll durch die planerische Steuerung eine verträgliche Eingliederung in das Ortsbild und die Berücksichtigung ökologischer Belange gewährleistet werden.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Pförring, 27.06.2025

VG Pförring  
-Gemeinde Mindelstetten -

gez.:  
Alfred Paulus  
1. Bürgermeister

# **Bekanntmachung**

## **über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Mindelstetten hat am 14.05.2025 beschlossen, für das Gebiet

### **„Hiendorf Ost“**

einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

242/1, 242/2 und 242 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

302 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

243, 245, 247 und 246 (Flurweg) der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

303, 8/1, 8 und 304/1 (Wiesengasse) der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244, 243 (Teilfläche), 245 (Teilfläche), 304 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche undifferenziert dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Hiendorf Ost“.

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets im Ortsteil Hiendorf. Hintergrund ist der anhaltende Bedarf an Wohnbauland für Einheimische und Zuziehende in der Gemeinde. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren steigend (2011: ca. 1.613 Ew.; 2023: ca. 1.811 Ew.), was den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht. Ziel der Planung ist es, in Hiendorf eine geordnete städtebauliche Erweiterung zu ermöglichen, um Wohnraum für junge Familien und Ortsansässige zu schaffen und die Zukunft des Ortsteils zu sichern. Gleichzeitig soll durch die planerische Steuerung eine verträgliche Eingliederung in das Ortsbild und die Berücksichtigung ökologischer Belange gewährleistet werden.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.05.2025 nebst Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2025 wurde ebenfalls in der Sitzung vom 14.05.2025 gebilligt.

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der o.g. Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit

**vom 08.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025**

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite der Gemeinde Mindelstetten in der Rubrik „Bekanntmachungen“ unter <https://mindelstetten.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Mindelstetten, Mayer-Platz 1, 93349 Mindelstetten eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse [harald.schorner@vg-pfoerring.de](mailto:harald.schorner@vg-pfoerring.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der o. g. Geschäftsstelle abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Mindelstetten den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Hiendorf Ost“ ist kartografisch bestimmt und den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Der als Anlage beigefügte Planentwurf in der Fassung vom 14.05.2025 mit Begründung in der Fassung vom 14.05.2025 ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

### **Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 27.06.2025

VG Pförring  
-Gemeinde Mindelstetten-

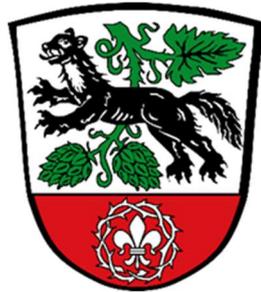
gez.:  
Alfred Paulus  
1. Bürgermeister



Qualifizierter Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Hiendorf Ost“**

Gemeinde Mindelstetten  
Landkreis Eichstätt



Entwurf in der Fassung vom 14.05.2025

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	
<b>Teil A:</b> Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
<b>Teil B+C:</b> Textliche Festsetzungen und Hinweise	8 Seiten
<b>Teil D:</b> Begründung	39 Seiten



Planzeichnung M 1 : 1.000

**Planliche Festsetzungen (nach PlanZV )**

**Festsetzungen der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
zulässige Dachform	ZD = Zeltdach SD = Satteldach
	WD = Walmdach

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 Buchstab b) u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Hinweise und nachrichtliche Darstellungen**

Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

vorgeschlagene Parzellengrenze

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort

Verbindliche Grundstückszufahrt und Garagenstandort

Parzellennummer

ca. 670 m² ungefähre Grundstücksgröße in m²

Bemaßung in Meter

**VERFAHENSÜBERSICHT**

1. Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung vom **14.05.2025** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Gemeinderat Mindelstetten hat am ..... den Bebauungsplan Hiendorf Ost, in der Fassung vom ..... als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mindelstetten, den ..... (Siegel)

.....  
Paulus, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Mindelstetten, den ..... (Siegel)

.....  
Paulus, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates Mindelstetten vom ..... ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... durch Aushang an den Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten.

Mindelstetten, den ..... (Siegel)

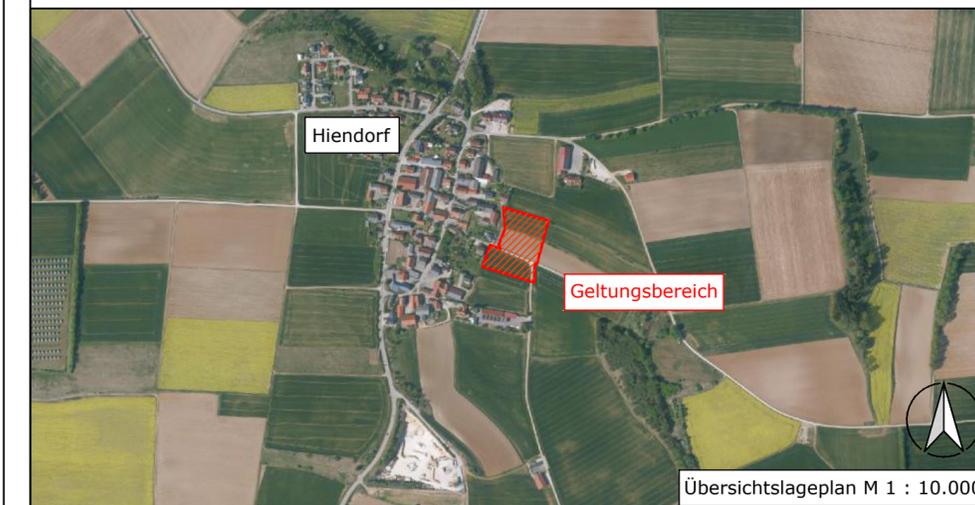
.....  
Paulus, 1. Bürgermeister

**Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**



**"HIENDORF OST"**

**Gemeinde Mindelstetten  
Landkreis Eichstätt**



Übersichtslageplan M 1 : 10.000

**TEIL A** Planzeichnung M 1 : 1.000  
 Regelquerschnitte  
 Verfahrensvermerke  
 Planliche Festsetzungen

**TEIL B** Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Fassung vom 14.05.2025**

Planfertiger:

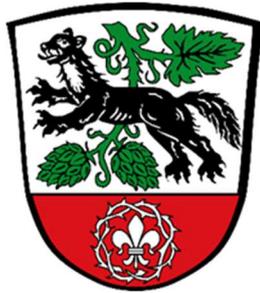
Andreas Eder, Dipl.-Ing (FH)

**EDER INGENIEURE**  
 Gabelsberger Straße 5  
 93047 Regensburg  
 info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Hiendorf Ost“**

Gemeinde Mindelstetten  
Landkreis Eichstätt



**Teil B + C**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf in der Fassung vom 14.05.2025

**Planverfasser:**

Regensburg, den \_\_\_\_\_

**Auftraggeber:**

Mindelstetten, den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Paulus, Alfred, 1. Bürgermeister  
GEMEINDE MINDELSTETTEN  
Mayer-Platz 1  
93349 Mindelstetten

# Teil B

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)		
Vollgeschosse - max. II	GRZ	GFZ
Einzel- und Doppelhäuser	0.4	0.8

#### Doppelhausbebauung:

Ungeteilte Baugrundstücke für Doppelhausbebauungen müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich.

Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Bei Einzelhäusern sind ebenfalls pro Wohneinheit mindestens 300 m<sup>2</sup> anteilige Grundstücksflächen nachzuweisen.

Ausgenommen davon sind in beiden Fällen Einliegerwohnungen mit einer Wohnfläche bis maximal 65 m<sup>2</sup>.

#### Abstandsflächen:

Die Vorschriften der BayBO (Art. 6) über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber denen des BauGB. Die aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermassten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

### 2. Hauptgebäude

**Dachform:** Satteldach, Zeltdach, Krüppelwalm- und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen und mittigem First. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

**Dachdeckung:** Es sind rote, graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen. Wellfaserzementplatten und Blech sind als Eindeckungsmaterial unzulässig, ausgenommen sind untergeordnete Anbauten und Nebengebäude.

**Keller:** Wegen der anstehenden wasserführenden Bodenschicht sind Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Hausdrainagen (Grundwasserableitungen) sind nicht zulässig.

**Vollgeschosse:** max. II VG

**Dachneigung:** 18°- 45°

**Dachaufbauten:** Dachaufbauten und Negativgauben sind zulässig. Die Dachgauben müssen zum Ortgang hin einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

**Max. Wandhöhe:** max. 6,50 m Schnittpunkt Wand/ Dach und OK FFB EG

**Max. Firsthöhe:** max. 9,00 m ab OK FFB EG

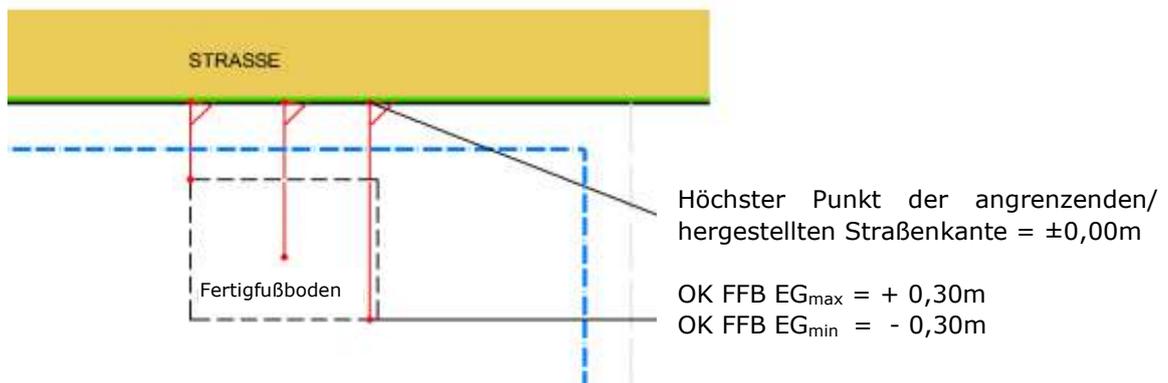
**Stellung und Höhenlage:**

Für die Parzellen wird eine minimal und maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

Die OK FFB EG<sub>max</sub> und die OK FFB EG<sub>min</sub> werden wie folgt festgesetzt:

OK FFB EG<sub>max</sub>: + 0,30 m

OK FFB EG<sub>min</sub>: - 0,30 m

**3. Garagen**

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zugelassen sind Dachformen wie beim Hauptgebäude (bei Einzelstellung) sowie Pult- und Flachdachgaragen.

Die Wandhöhe und Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Bei Garagenabschleppungen ist die Dachneigung der Garage, wie die des Wohngebäudes und ein Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

**4. Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze**

Für die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mindelstetten in der jeweils gültigen Fassung.

Das Oberflächenwasser der Zufahrten darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

**5. Einfriedung**

## a) Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Als Einfriedung sind Holzlattenzäune sowie Metallzäune aus geraden Stäben mit einer Höhe von max. 1,50 m über Straßenoberkante zulässig. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.

## b) Einfriedungen zu benachbarten Grundstücksgrenzen

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m über Geländehöhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zu Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.

## **6. Geländegestaltung**

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen. Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Parzellen in einem Abstand von mind. 1,0 m ab der Grundstücksgrenze bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Grenzgarage entlang der Straßenabgewandten Grenzen zulässig.

## **7. Nebenanlagen**

Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen sind nur zugelassen werden, wenn

- a) Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen.
- b) Diese innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegen.
- c) Die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.
- d) Die max. Wandhöhe, im Mittel gemessen 3,00 m, nicht überschreiten.

## **8. Lärm bzw. Immissionen**

Immissionen durch angrenzende Landwirtschaft:

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen -während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten- der Fall sein.

## 9. Festsetzungen zur Grünordnung

### a) Gartengestaltung

Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig.

### b) Private Eingrünung

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Norden und Osten muss auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel in 2,50 m Breite mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 bis 3 hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten.

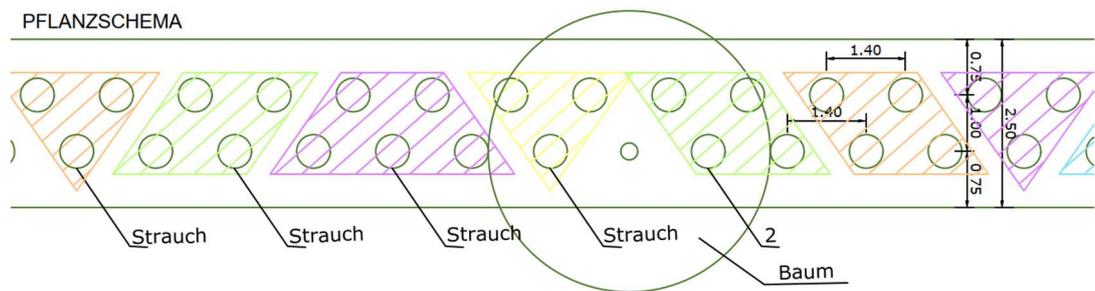
Geschlossener Grüngürtel, zweireihig gepflanzt

Pflanzabstand der Reihen: 1,0 m

Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,40m

Pflanzung innerhalb der Gruppen von 3 – 5 Pflanzen

Pflanzung von 4 Strauchgruppen zu 1 Baum



Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer spätestens 5 Jahre nach Erwerb oder Zuteilung der Parzelle vorzunehmen.

**Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung**

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula humilis	Strauchbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

**Pflanzliste 2: Obstbäume:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Prunus domestica	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

**Pflanzliste 3: Sträucher**

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

## **10. Wichtige Hinweise zur Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

### Schmutzwasser:

Häusliches Schmutzwasser ist über die Schmutzwasseranschlussleitung direkt dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

### Niederschlagswasser:

Für Niederschlagswasser wird 1 Kombischacht (3,5 m<sup>3</sup> Zisterne- und 6,0 m<sup>3</sup> Rückhaltung) verbaut, in den die Dachentwässerung sowie gesammeltes Wasser von befestigten Flächen einzuleiten ist. Der Überlauf der Zisternen wird an den neu herzustellenden Niederschlagswasserkanal angeschlossen.

Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

Bei Niederschlagswasserbeseitigung ist folgendes zu beachten:

### Zulässig ist:

- die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Plätzen ohne KFZ-Verkehr zur unmittelbaren Versickerung des Niederschlages.
- Eine oberirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über eine mind. 20 cm dicke, mit Gras, Stauden oder Sträucher bewachsene Oberbodenschicht.

### Unzulässig ist:

- Eine unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ohne Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden (z.B. Sickerschächten, Sickerrohren, Rigolen).

Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser werden im Zuge der Erschließung eingerichtet.

### Achtung Karstgebiet!

Nach dem Merkblatt Nr. 4.4/ 22 (Stand 01.10.2008) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an Einleitung von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitung aus Kanalisationen“ sind unter Punkt E besondere Auflagen für die Versickerung von Niederschlagswasser in Karstgebieten vorgegeben.

### Wichtige Hinweise zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986- Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke- bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

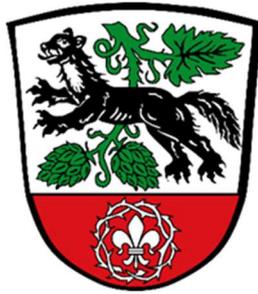
Die Bestimmung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Mindelstetten bzw. der zuständigen VG Pförring sind grundlegend einzuhalten.

Qualifizierter Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Hiendorf Ost“**

Gemeinde Mindelstetten

Landkreis Eichstätt



**Teil D**  
Begründung

Entwurf in der Fassung vom 14.05.2025

**Planverfasser:**  
Regensburg, den \_\_\_\_\_

**Auftraggeber:**  
Mindelstetten, den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Paulus, Alfred, 1. Bürgermeister  
GEMEINDE MINDELSTETTEN  
Mayer-Platz 1  
93349 Mindelstetten

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet .....	3
1.3 Planart (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) .....	4
1.4 Aufstellungsverfahren und Verfahrensschritte.....	5
1.5 Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2. Planungsrechtliche Einordnung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Einbindung in die übergeordnete Planung .....	7
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben (Wasserrecht, Boden und Altlasten, Denkmalschutz).....	8
2.3 Kommunale Konzepte und Planungen (ISEK, Klimastrategie etc.) .....	9
<b>3. Bestandsanalyse und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
3.1 Bestehende Nutzung und Topografie .....	10
3.2 Erschließungssituation (Verkehr, Medien, Entsorgung) .....	11
3.3 Naturräumliche Rahmenbedingungen (Klima, Boden, Flora, Fauna, Landschaftsbild).....	12
3.4 Umweltrelevante Konfliktpotenziale (Altlasten, Lärm, Hochwasser) .....	13
<b>II. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Ziele, Bedarf und städtebauliche Begründung .....</b>	<b>14</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	14
4.2 Bedarfsnachweis und Prognose (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur) .....	15
<b>5. Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>22</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO).....	22
5.2 Bauweise und überbaubare Flächen .....	24
5.3 Verkehrsflächen.....	24
5.4 Stellplätze .....	25
5.5 Grünordnerische Festsetzungen (integrierter Grünordnungsplan).....	26
5.6 Gestaltung, Ortsbild und klimarelevante Festsetzungen .....	28
5.7 Hinweise zu Leitungstrassen und Bodenverhältnissen.....	30
<b>6. Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4v BauGB und Umweltbericht.....</b>	<b>31</b>
6.1 Methodik und Abgrenzung .....	31
6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen.....	32
6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation.....	35
6.4 Artenschutzprüfung (ASP).....	37
6.5 FFH- und Vogelschutzgebiete .....	38
<b>Literatur.....</b>	<b>39</b>

## I. Planungsgegenstand

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets im Ortsteil Hiendorf. Hintergrund ist der anhaltende Bedarf an Wohnbauland für Einheimische und Zuziehende in der Gemeinde. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren steigend (2011: ca. 1.613 Ew.; 2023: ca. 1.811 Ew.), was den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht. Ziel der Planung ist es, in Hiendorf eine geordnete städtebauliche Erweiterung zu ermöglichen, um Wohnraum für junge Familien und Ortsansässige zu schaffen und die Zukunft des Ortsteils zu sichern. Gleichzeitig soll durch die planerische Steuerung eine verträgliche Eingliederung in das Ortsbild und die Berücksichtigung ökologischer Belange gewährleistet werden.

#### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Siedlungsrand von Hiendorf (Gemeinde Mindelstetten, Lkr. Eichstätt). Hiendorf ist ein Kirchdorf der Gemeinde Mindelstetten, gelegen im östlichen Landkreis nahe Ingolstadt. Die Planfläche grenzt westlich an den Bestand des Dorfes Hiendorf an und erstreckt sich nach Osten in den Außenbereich.

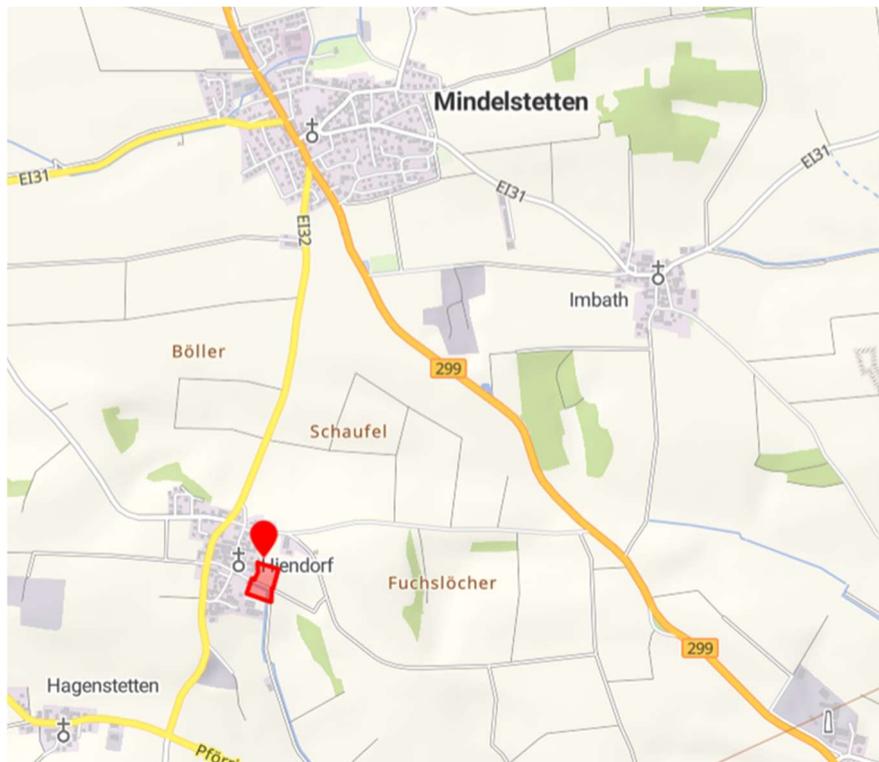


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 243, 245, 304, 304/1, 302 der Gemarkung Hiendorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 10.660 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Planungsgebiet inkl. Flurstücke (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

### 1.3 Planart (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB)

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen verbindlich fest. Damit wird planungsrechtlich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet abschließend geregelt (§ 30 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Außenentwicklung im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zugleich enthält er einen integrierten Grünordnungsplan, der die notwendigen Festsetzungen zur Eingrünung, Gestaltung und zum Ausgleich von Eingriffen beinhaltet. Durch die Qualifizierung des Plans nach § 30 Abs. 1 BauGB erlangen Bauvorhaben, die den Festsetzungen entsprechen und deren Erschließung gesichert ist, unmittelbares Baurecht. Es bedarf somit keiner zusätzlichen Zulässigkeitsprüfung nach § 34 oder § 35 BauGB.



Abbildung 3: Sicht auf das Plangebiet von Südosten Richtung Nordwesten (Quelle: Eigene Aufnahme 2025)

#### 1.4 Aufstellungsverfahren und Verfahrensschritte

Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Verfahren der Bauleitplanung (vorbereitender Flächennutzungsplan und verbindlicher Bebauungsplan) gemäß den Vorgaben des BauGB. Die wesentlichen Verfahrensschritte sind:

- **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat Mindelstetten hat voraussichtlich am (noch nachzureichen: Datum, z.B. xx.xx.2025) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen (§ 8 Abs. 3 BauGB).
- **Frühzeitige Beteiligung:** In der Planvorbereitung wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB). Dabei wurden die Vorentwurfsplanungen offengelegt und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- **Entwurf und förmliche Beteiligung:** Auf Basis der Vorprüfung und der eingegangenen Anregungen wurde der Planentwurf erarbeitet (Fassung vom 14.05.2025) und vom Gemeinderat gebilligt (Billigungsbeschluss am 14.05.2025). Anschließend erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Während der einmonatigen Auslegungsfrist (voraussichtlich Juni 2025, noch nachzureichen) konnten Bürger und Betroffene Stellungnahmen abgeben. Parallel wurden die Planunterlagen den Behörden übersandt.
- **Prüfung der Stellungnahmen:** Nach Abschluss der Auslegung wertete der Gemeinderat alle fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen aus. Wo erforderlich, wurde der Plan angepasst bzw. Abwägungsentscheidungen getroffen (§ 1 Abs. 7 BauGB: Abwägung öffentlicher und privater Belange). Die Ergebnisse der Abwägung wurden dokumentiert (Abwägungsprotokoll) und den Einwendern mitgeteilt.
- **Satzungsbeschluss:** Der letztlich angepasste Plan wurde vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB) am (noch nachzureichen: Datum). Der Satzungsbeschluss wurde anschließend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.
- **Genehmigungen:** Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (parallel FNP-Änderung), bedarf er selbst keiner Genehmigung durch das Landratsamt (Art. 6 BayGO i.V.m. § 10 BauGB). Allerdings ist die Flächennutzungsplanänderung genehmigungspflichtig (§ 6 BauGB). Diese wurde der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt Eichstätt) vorgelegt. Eine Genehmigung wird erwartet (noch nachzureichen: Datum der FNP-Genehmigung). Erst nach Genehmigung der FNP-Änderung kann der Bebauungsplan wirksam werden (Verknüpfung nach § 8 Abs. 2 BauGB).
- **Inkrafttreten:** Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und dem Hinweis auf die genehmigte FNP-Änderung trat der Bebauungsplan in Kraft (vorauss. 2025).

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die Planung stützt sich auf die folgenden Rechtsgrundlagen und Vorschriften:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*: insbesondere die § 1 (Aufstellung der Bauleitpläne, Abwägungsgebot, nachhaltige Entwicklung), § 2 (Aufstellungsbeschluss), § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit), § 4 (Beteiligung der Behörden), § 8 (Zusammenwirken mit FNP), § 9 (Inhalt des Bebauungsplans – mögliche Festsetzungen), § 10 (Satzungsbeschluss), § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im qualifizierten Bebauungsplan), § 31 (Befreiungen/Ausnahmen), § 34, 35 (Innen- bzw. Außenbereich), sowie § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltprüfung) und Anlage 1 zum BauGB (inhaltliche Vorgaben Umweltbericht).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*: dient als Grundlage für die Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO) sowie das Maß der Nutzung (Definition von GRZ, GFZ etc.), Bauweise (§ 22, 23 BauNVO) und andere Festsetzungen. Die im Plan getroffenen Festsetzungen stehen im Einklang mit den Vorschriften der BauNVO.
- *Bayerische Bauordnung (BayBO)*: wird mittelbar berührt, z.B. hinsichtlich Abstandsflächen, Stellplatzpflicht (Art. 47 BayBO) und Feuerwehrezufahrten. Direkte Festsetzungen nach BayBO sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, jedoch sind die allgemeinen Anforderungen (z.B. sichere Erschließung nach Art. 4 BayBO) zu beachten.
- *Spezialgesetze des Fachplanungsrechts*: Soweit relevant, wurden Vorgaben aus Fachgesetzen berücksichtigt, u.a.: das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die TA Lärm (für Schallschutzbetrachtungen), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayr. Wassergesetz (BayWG) hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung und Schutz von Gewässern, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BayNatSchG (Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung), das Bodenschutzrecht (BBodSchG) für Altlastenbewertung, sowie ggf. das Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei eventuellen Bodendenkmälern. Bisher sind im Plangebiet keine Kulturdenkmäler bekannt. Sollte im Baufeld auf Bodendenkmäler gestoßen werden, greifen die Schutzbestimmungen des Art. 8 BayDSchG („Zufallsfunde“).
- *Kommunales Satzungsrecht*: Gegebenenfalls einschlägige örtliche Satzungen oder Richtlinien (etwa Gestaltungssatzungen, gemeindliche Stellplatzsatzung etc.) wurden geprüft. In Mindelstetten bestehen für Hiendorf keine eigenen Ortsgestaltungs- oder Erhaltungssatzungen, so dass die Bebauungsplanung hier eigenständig die gestalterischen Vorgaben definiert.

Alle oben genannten Rechtsgrundlagen sind in der Begründung, den Festsetzungen und den Hinweisen anwendbar zitiert. Die Planung erfolgt in Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), insbesondere unter Beachtung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

## 2. Planungsrechtliche Einordnung

### 2.1 Einbindung in die übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mindelstetten entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan war das Plangebiet bisher als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Zur Umsetzung des Baugebiets ist daher eine FNP-Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Ausweisung in eine Wohnbauflächen-Darstellung geändert (Allgemeines Wohngebiet „WA“). Der FNP wird damit der Bauleitplanung angepasst, sodass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist. Die parallele FNP-Änderung wurde vom Gemeinderat ebenfalls beschlossen und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt (siehe 1.4).

Auf höherer Planungsebene ist die Gemeinde Mindelstetten im Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) verortet. Hiendorf stellt dabei einen kleinen Ortsteil im ländlichen Raum dar.

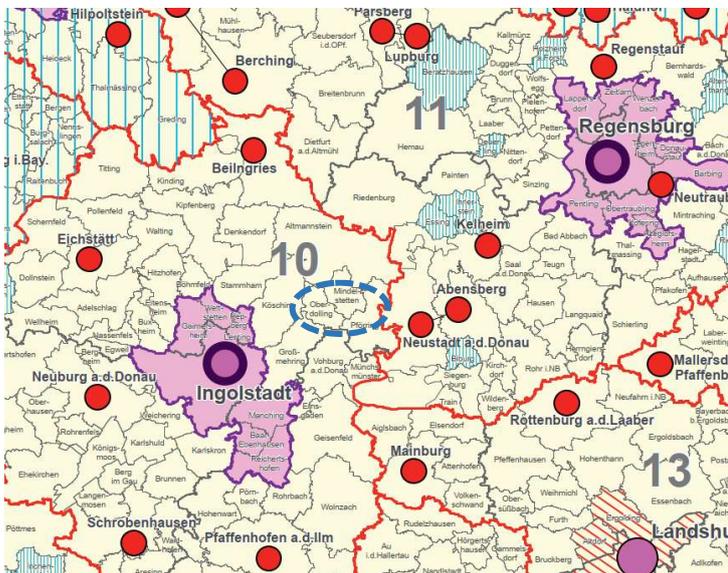


Abbildung 1: Strukturkarte LEP (Stand 2025)

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Baugebiet dient der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs und überschreitet nicht den Rahmen der dem Ort zugesprochenen Siedlungsentwicklung. Insbesondere handelt es sich um eine maßvolle Siedlungserweiterung im Anschluss an den Bestand. Regionale Planungsziele wie die Steuerung des Siedlungsraums, die Sicherung von Freiraumkorridoren oder Vorsorge für Verkehr und technische Infrastruktur werden nicht beeinträchtigt. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung tangiert.

## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben (Wasserrecht, Boden und Altlasten, Denkmalschutz)

Verschiedene fachgesetzliche Belange wurden bei der Planung geprüft:

*Wasserrecht:* Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Hiendorf liegt auf ca. 400 m ü.NN, Hochwassergefahren sind am Plangebiet nicht bekannt. Dennoch ist die geregelte Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen. Es wird angestrebt, anfallendes Regenwasser möglichst vor Ort zu versickern (dezentrale Versickerung in Mulden oder Rigolen), vorbehaltlich der bodentechnischen Eignung.

*Bodenschutz und Altlasten:* Das Areal wurde jahrzehntelang ackerbaulich genutzt (überwiegend Acker oder Hopfenfelder). Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. In der kommunalen Altlastenkarte ist kein Altstandort oder Altablagerung auf dem betreffenden Flurstück verzeichnet (Stand: (noch nachzureichen)). Dennoch wird beim Erdaushub eine Beobachtungspflicht bestehen: Sollten Hinweise auf Verunreinigungen auftreten (z.B. ölige Gerüche, auffällige Materialien), ist ein Bodenschutzsachverständiger hinzuzuziehen und ggf. das Landratsamt zu informieren (Hinweis im Bebauungsplan). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz ist außerdem der erhebliche Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche (rund (noch nachzureichen) m<sup>2</sup> Ackerland) ein Aspekt, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird (siehe Kapitel 6.3).

*Denkmalschutz:* Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich keine amtlich karierten Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des Plangebietes. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Boden- bzw. Denkmalpflege zu erwarten. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

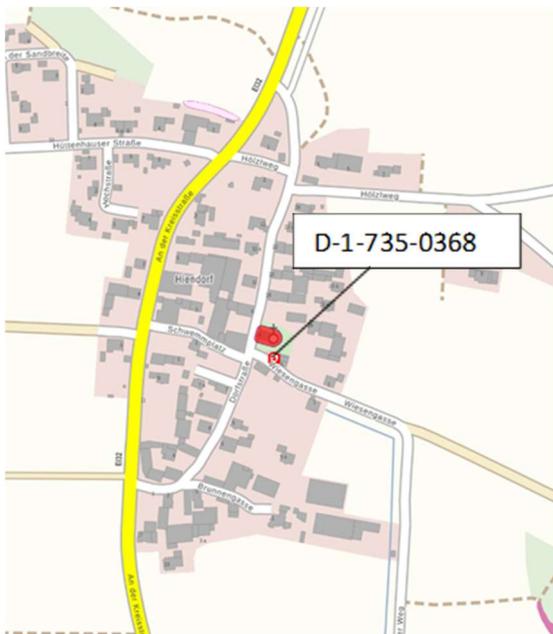


Abbildung 2: Lage des Bodendenkmals D-1-735-0368 (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

D-1-7135-0368 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der katholischen Filialkirche St. Peter und Paul in Hiendorf“

Aufgrund bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topografie könnten laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege im Bereich des Plangebiets weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler vermutet werden.

Angesichts der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung erscheint eine Beeinträchtigung des bestehenden Bodendenkmals jedoch sehr unwahrscheinlich. Daher ist voraussichtlich keine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Trotzdem wird empfohlen, das geplante Vorhaben vorab mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären.

Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets.

### **2.3 Kommunale Konzepte und Planungen (ISEK, Klimastrategie etc.)**

Die Gemeinde Mindelstetten verfügt – ihrer Größe entsprechend – über kein formelles städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) oder Klimaschutzkonzept, das für Hiendorf bindende Vorgaben enthält. Allerdings wurden im Rahmen der gemeindlichen Baulandstrategie in den vergangenen Jahren geeignete Flächen für die Siedlungserweiterung identifiziert. Das Baugebiet Hiendorf Ost entspricht der gemeindlichen Entwicklungsabsicht, die bestehenden Ortsteile maßvoll zu erweitern, um den lokalen Bedarf zu decken und Abwanderung zu vermeiden.

Bezüglich der Daseinsvorsorge und Infrastruktur wurden gemeindliche Planungen berücksichtigt: Im Hauptort Mindelstetten existiert ein Kindergarten, der kürzlich erweitert wurde, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Das Neubaugebiet Hiendorf Ost wird voraussichtlich einige junge Familien anziehen; die vorhandene soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, Grundschule im nahen Pförring oder Mindelstetten) kann diese moderate Steigerung aufnehmen. Die verkehrliche Anbindung an Mindelstetten und Pförring (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft) ist durch die Bundesstraße B299 gewährleistet; insofern passt das Vorhaben zur kommunalen Verkehrsplanung.

Im Bereich Klimaschutz orientiert sich die Gemeinde an den allgemeinen Klimazielen: Neubaugebiete sollen ressourcenschonend geplant werden. Hierzu trägt Hiendorf Ost bei, indem es am Bestand anknüpft (Vermeidung zersiedelnder Wirkung), die Bäume- und Grünpflanzungen im Quartier fordert (CO<sub>2</sub>-Bindung, Kleinklima) und die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie/Photovoltaik auf Dächern) ermöglicht. Konkrete gemeindliche Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. ein Starkregenvorsorgekonzept) liegen für Hiendorf nicht vor; dennoch werden im Bebauungsplan Hinweise zum Umgang mit Regenwasser und zum Erhalt von Durchgrünung gegeben, um lokalen Klimaeffekten (Hitze, Oberflächenabfluss) vorzubeugen.

Insgesamt steht der Bebauungsplan im Einklang mit der gemeindlichen Entwicklungsstrategie, die darauf abzielt, nachhaltige Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu priorisieren, jedoch bei nachgewiesenem Bedarf auch behutsame Außenentwicklung zu betreiben. Ein formelles Innenentwicklungs- bzw. Leerstandskataster liegt nicht vor, jedoch sind nach Auskunft der Gemeinde die bebaubaren Innenbereichsreserven in Hiendorf selbst sehr begrenzt. Daher

wurde Hiendorf Ost als geeignet angesehen, den Bedarf zu decken, ohne gegen das Innenentwicklungsgebot zu verstoßen. Diese Abwägung wird in Kapitel 4.4 (Vereinbarkeit mit Innenentwicklung) weiter ausgeführt.

### 3. Bestandsanalyse und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestehende Nutzung und Topografie

Das Plangebiet war bis dato rein landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ackerbaulich bewirtschaftetes Gelände am Dorfrand. Die Topografie ist relativ eben bis leicht geneigt: Eine minimale Neigung von Nord-West nach Süd-Ost ist vorhanden (Höhenunterschied im Gebiet ca. 8 m), Geländehöhe um 413 m ü.NN im Nord-Westen abfallend auf ~405 m ü.NN im Süd-Osten).

An Vegetation sind im Bestand v.a. landwirtschaftliche Kulturen vorhanden. Im Norden befinden sich am Feldrand kleinere Feldgehölze, innerhalb der Ackerfläche selbst gibt es keine Baumvegetation. Im Westen schließen unmittelbar Gärten und Häuser der bestehenden Bebauung an, dort sind Obstbäume und Ziergehölze in Privatgärten vorhanden, die vom Plan unberührt bleiben.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen: Westlich liegen die Wohnhäuser Hiendorfs, im Norden und Osten liegen offene Landwirtschaftsflächen und im Süden der bereits genannte Hopfen- und Gewerbebereich (Hopfendarre/Hopfenernteanlage sowie Zimmerei) in etwa 50 m Entfernung. Das Landschaftsbild ist geprägt von der sanft hügeligen Gaulandschaft am Rand der Hallertau mit hohem Anteil an Acker- und Hopfenflächen. Das geplante Wohngebiet liegt unmittelbar angrenzend am Siedlungsbereich, wodurch ein kompakter Ortsrand entsteht und kein Einzelgehöft in der freien Flur.

Insgesamt ist die Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung gegeben: Die ebene Lage und die bereits vorhandene Vorbelastung (Acker) bedeuten, dass keine großen Geländeeinschnitte oder Aufschüttungen nötig werden.



Abbildung 3: Sicht auf Planungsgebiet von Nordwesten Richtung Südosten (Quelle: Eigene Aufnahme)

### 3.2 Erschließungssituation (Verkehr, Medien, Entsorgung)

*Verkehr:* Der Ortsteil Hiendorf ist an das überörtliche Straßennetz angebunden durch die Kreisstraße EI32, die etwa 200 m westlich des Plangebiets als Ortsdurchfahrt (An der Kreisstraße) verläuft. Das Neubaugebiet selbst wird über die Wiesengasse, sowie mit einer neuen Wohnstraße mit Wendehammer am Ende, erschlossen. Die Dimensionierung erlaubt die Durchfahrt von Müllfahrzeugen und Feuerwehr. Fußläufig ist das Dorfzentrum Hiendorf mit Kirche in wenigen Minuten erreichbar. Der ÖPNV in Hiendorf besteht aus einer Buslinie, deren Haltestelle an der Kreisstraße liegt – vom Plangebiet ca.200 m entfernt. Rad- und Fußwege sind im Ort vorhanden; ein Anschluss des Neubaugebiets an das Gehwegenetz ist vorgesehen. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

*Versorgung (Wasser/Abwasser, Strom, Gas, Telekom):* Das Baugebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Zuständig ist der Wasserzweckverband Altmannsteiner Gruppe, der bereits Hiendorf versorgt. Die Verlegung der Wasserleitungen im Neubaugebiet erfolgt im Zuge der Erschließung; ein Ringschluss an das vorhandene Netz ist möglich. Die Schmutzwasserentsorgung geschieht im Trennsystem: Ein neuer Schmutzwasserkanal leitet die Abwässer zur Ortskanalisation Hiendorf, welche über den Hauptsammler in Richtung Kläranlage Pförring führt.

Strom und Telekommunikation werden durch die zuständigen Versorger bereitgestellt. Die vorhandene Orts-Stromleitung (Mittelspannungskabel) läuft entlang der westlichen Bebauung; von dort wird eine neue Trafostation im Gebiet errichtet (sofern notwendig) oder ein Kabelverteiler installiert, um die Parzellen zu speisen. Gasversorgung besteht in Hiendorf nicht flächendeckend, und es ist nicht vorgesehen, das Neubaugebiet ans Gasnetz anzuschließen – die Wärmeversorgung erfolgt dezentral je Gebäude (z.B. Wärmepumpe, Holz, Flüssiggas oder Heizöl; perspektivisch ist der Einbau erneuerbarer Heizsysteme erwünscht). Internet/Breitband: Hiendorf wird im Rahmen des bayerischen Gigabit-Programms mit Glasfaser ausgebaut (Planung bis 2024/25). Das Neubaugebiet soll unmittelbar mit FTTH (fiber to the home) ausgestattet werden, wozu entsprechende Leerrohre in die Straße eingelegt werden.

*Entsorgung (Abfall):* Die Müllentsorgung erfolgt wie im gesamten Gemeindegebiet durch den Zweckverband (Restmüll, Papier, Wertstoffe) im Holsystem. Hierfür werden die Sammelstellen (Hausmülleimer, Biotonnen) an den Grundstücken bereitgestellt. Die Erschließungsstraße ist für Müllfahrzeuge befahrbar, ein Wendehammer stellt sicher, dass keine Rücksetzfahrten auf lange Distanz nötig sind. Altglas- und Altkleider-Container stehen im Hauptort Mindelstetten zur Verfügung, was für Hiendorf-Bewohner akzeptabel ist (5 Autominuten).

Zusammenfassend ist die technische Erschließung des Gebiets sichergestellt. Alle notwendigen Versorgungsträger wurden eingebunden. Die Kosten der Erschließung (Straße, Kanal, Wasser, Straßenbeleuchtung) trägt die Gemeinde bzw. werden über Ausbaubeiträge anteilig auf die Bauwerber umgelegt (siehe kommunale Satzungen zu Erschließungsbeiträgen).

### 3.3 Naturräumliche Rahmenbedingungen (Klima, Boden, Flora, Fauna, Landschaftsbild)

Das Neubaugebiet befindet sich in einer ländlichen Umgebung mit entsprechendem Naturraumprofil.

*Klima:* Klimatisch liegt Hiendorf im Übergangsbereich zwischen dem Donautal und der Hallertau. Es herrscht ein mitteleuropäisches Binnenklima mit mäßig warmen Sommern und kühlen Wintern. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9–10°C, der Jahresniederschlag um 800 mm (Region Ingolstadt/Eichstätt). Die Planung wird durch Einbeziehung von Grün (Bäume, Hecken) dazu beitragen, ein angenehmes Kleinklima im Wohngebiet zu schaffen (Schattenspende, Verdunstungskühlung). Auswirkungen des Klimawandels (z.B. häufigere Starkregen, Hitzeperioden) wurden bei der Planung bedacht. Versickerungsflächen und Begrünungsmaßnahmen gelten als Anpassungsmaßnahmen (siehe 6.6 Klimaanpassung).

*Boden:* Laut Bodenübersichtskarte handelt es sich um tiefgründige Lößlehme mit guter Bodenbonität. Die Böden sind fruchtbar und wurden ackerbaulich intensiv genutzt (Ackerzahl im Bereich > 60). Entsprechend stellt das Vorhaben einen Eingriff in die natürliche Bodenfunktion dar – die Ackerböden gehen als Lebensraum, Filter- und Speichermedium verloren. Diese Beeinträchtigung wird nach Eingriffsregelung ausgeglichen (siehe 6.3). Geologisch gehört das Gebiet zur Donau-Isar-Hügellandschaft, Untergrund aus tertiären Ablagerungen, darüber Löss. Die Tragfähigkeit des Bodens für Bebauung ist aller Voraussicht nach gut; aufgrund des Lehmbodens ist jedoch mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit zu rechnen.

*Flora und Fauna:* Das Gebiet war bisher ein intensiv genutzter Acker; die Artenvielfalt ist daher eingeschränkt. Geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt. Ansonsten finden Tiere der Kulturlandschaft (Hasen, Kleinnager, bodenbewohnende Insekten) hier Habitat, die aber im Umland reichlich Ausweichmöglichkeiten haben. Fledermäuse nutzen eventuell das Dorfrandgebiet zur Insektenjagd; eine Beeinträchtigung wird aber durch die Siedlungserweiterung kaum gegeben sein, zumal Neupflanzungen und Gärten neue Nahrungsräume schaffen. Insgesamt ist das faunistische Potenzial des Ackers gering.

*Landschaftsbild:* Das Vorhaben liegt am Siedlungsrand und wandelt ein Stück offene Landschaft in bebauten Bereich um. Der bisher grünland-/ackerdominierte Ostrand von Hiendorf wird durch Häuser und Gärten geprägt sein. Allerdings ist die Größe des Gebiets klein (13 Parzellen) und die Bebauung wird niedrig (Einfamilienhäuser mit 1–2 Geschossen). Zudem wird ein Landschaftsrand gestaltet: Im Bebauungsplan ist entlang des Übergangs zur freien Landschaft (Nord- und Ostrand) eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese Grünzone soll die Ortseingrünung sichern und das neue Wohngebiet harmonisch ins Umland überleiten. Dadurch bleibt das charakteristische Orts- und Landschaftsbild weitgehend gewahrt – Hiendorf behält einen grünen Saum. Aus Fernsicht wird das Neubaugebiet als Arrondierung wahrgenommen, die den Ort etwas vergrößert, aber nicht störend herausragt. Die Dachformen werden traditionell gehalten (Sattel-/Zelt-/Krüppelwalm-/Walmdächer, rote/graue/anthrazitfarbene Dacheindeckung), sodass die neue Bebauung sich optisch an die vorhandene Dorfarchitektur anlehnt. Insgesamt wird das Landschaftsbild nur

moderat verändert; die Kombination aus maßstäblicher Bauweise und geplanter Begrünung gewährleistet die Einpassung in die umgebende Kulturlandschaft.

### 3.4 Umweltrelevante Konfliktpotenziale (Altlasten, Lärm, Hochwasser)

Im Zuge der Bestandsanalyse wurden folgende potenzielle Konflikte identifiziert, die bei der Planung zu beachten waren:

*Lärm:* Durch die Ausweisung eines Wohngebiets in Ortsrandlage mussten mögliche Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen betrachtet werden. Unmittelbar südlich des Baugebiets schließt ein landwirtschaftlich-gewerblich genutzter Bereich an, in dem sich insbesondere ein Hopfenerntezentrum sowie ein Zimmereibetrieb (Holzbaubetrieb) befinden. Diese Betriebe erzeugen Geräuschemissionen, die auf das Wohngebiet einwirken können. Es wurde daher ein Schallschutzgutachten (IBAS Ingenieurgesellschaft, 13.06.2022) erstellt, um die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) sicherzustellen (Tag 55 dB(A), Nacht 40 dB(A) maßgeblicher Dauerschallpegel).

Das Gutachten ergab ursprünglich, dass ohne Schutzmaßnahmen am südlichen Rand des Baugebiets die Richtwerte im Nachtzeitraum punktuell überschritten würden. Durch eine planerische Anpassung, nämlich die Erhöhung des Abstands zum südlich gelegenen Hopfenerntezentrum und Zimmereibetrieb auf bis zu 21,2 m, können die Immissionsrichtwerte nunmehr eingehalten werden. Diese Maßnahme stellt eine sinnvolle und wirksame Alternative dar, sodass auf den ursprünglich vorgeschlagenen Lärmschutzwall entlang der Südgrenze verzichtet werden kann.

*Geruch/Staub:* Landwirtschaft kann Immissionen wie Staub und temporär Geruch (Dünger, Güllefahren) verursachen. Der Hopfenbetrieb arbeitet jedoch vorwiegend mechanisiert; stärkere Geruchsemissionen (etwa aus Tierhaltung) liegen nicht vor. Es besteht lediglich saisontypisch (Hopfenernte im Spätsommer) erhöhter Verkehr und Betrieb. Dieser Konflikt ist zeitlich begrenzt und für die zukünftigen Bewohner zumutbar, da er dem ländlichen Charakter entspricht. Hier greift der ländliche Gewohnheitsschutz (Immissionen sind ortsüblich). Allerdings wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist (Hinweis auf Emissionsbelastung im Plan, um spätere Konflikte zu vermeiden).

*Eingriff in Naturhaushalt:* Die Inanspruchnahme von ca. (noch nachzureichen) ha Ackerland ist ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Konflikt wurde planerisch dadurch gemildert, dass die Fläche vergleichsweise kompakt gehalten ist und eng an den Ort angrenzt (minimiert Zerschneidung). Nicht vermeidbare Eingriffe werden vollumfänglich kompensiert (vgl. Kapitel 6.3: Ausgleichsmaßnahmen). So wird das ökologische Funktionsgefüge langfristig wieder hergestellt.

*Innenentwicklung vs. Außenbereich:* Ein potenzieller „Konflikt“ im Sinne der Planung besteht darin, dass trotz des Grundsatzes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) eine Neufäche im Außenbereich in Anspruch genommen wird. Dieser Aspekt wurde im Abwägungsprozess

kritisch geprüft (Kap. 4.4) und dadurch entschärft, dass im Bestand keine Alternativflächen in vergleichbarer Größe zur Verfügung standen. Zudem wurde die Planung mit verhältnismäßig geringem Flächenverbrauch optimiert (z.B. moderate Grundstücksgrößen um 550–730 m<sup>2</sup>, etwas höhere Dichte durch Doppelhausoption). Damit wird dem Prinzip der Flächensparsamkeit bestmöglich Rechnung getragen.

*Nachbarschaftskonflikte:* Es wurden auch mögliche Konflikte mit der Bestandsbebauung betrachtet. Die Planung sieht hier angemessene Übergänge vor: Baugrenzen halten Abstand zu bestehenden Grundstücken ein, es werden keine unmaßstäblichen Gebäude zugelassen, und durch Anpflanzungen am Rand wird Sicht- und Windschutz geboten. Damit sind Konflikte mit der Nachbarschaft minimiert.

Insgesamt wurden alle relevanten Konfliktfelder in der Planung erkannt und durch entsprechende Festsetzungen, Hinweise oder Maßnahmen behandelt. Eine gerechte Abwägung fand statt, sodass keiner der genannten Belange unzumutbar beeinträchtigt wird.

## II. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

### 4. Ziele, Bedarf und städtebauliche Begründung

#### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ verfolgt die Gemeinde mehrere städtebauliche Ziele.

*Deckung des Wohnbedarfs:* Vorrangiges Ziel ist, dringend benötigtes Bauland für Wohnzwecke bereitzustellen. Junge Familien und ortsverbundene Bürger sollen die Möglichkeit erhalten, in Hiendorf ein Eigenheim zu errichten, anstatt in andere Gemeinden abwandern zu müssen. Damit wird der Bestand des Ortsteils gestärkt und die soziale Kontinuität gewahrt.

*Geordnete Ortsrandentwicklung:* Das Baugebiet soll eine arrondierte Siedlungskante bilden. Die Zielsetzung ist, einen harmonischen Übergang zwischen Dorf und Landschaft zu gestalten. Das Neubaugebiet orientiert sich daher in Straßenführung und Parzellenanordnung am Ortsgefüge von Hiendorf.

*Wahrung des Ortsbildes:* Ein wichtiges Ziel ist die Einfügung der Neubauten in das ländliche Ortsbild. Daher werden gestalterische Vorgaben gemacht (Dachformen, Gebäudehöhen, Materialien), um moderne Bauten mit der traditionellen Baukultur in Einklang zu bringen. Ziel ist ein wohnbauliches Gebiet mit eigenem Charakter, das aber eindeutig die Dorfbild-Typik fortführt.

*Freiraumschutz und Grünintegration:* Trotz der Bebauung soll ein hohes Maß an Durchgrünung und Aufenthaltsqualität entstehen. Städtebauliches Ziel ist daher, einen integrierten Grünordnungsplan umzusetzen. Bäume im öffentlichen Raum, Hecken als Grundstücksbegrenzungen und ein Grünstreifen am Siedlungsrand dienen sowohl dem Landschaftsbild als auch der Wohnqualität.

*Verkehrsberuhigung und Sicherheit:* Die innere Erschließung ist als Wohnstraße mit Verkehrsberuhigung konzipiert. Ziel ist ein verkehrssicheres Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr, in dem Fußgänger und spielende Kinder Vorrang haben.

*Nachhaltigkeit und Klimaresilienz:* Die Planung soll zukunftsorientiert sein. Ziele sind u.a. flächensparende Parzellierung und Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (Entsiegelungsgebote, Baumpflanzungen zur Verschattung). Damit trägt der Plan auf lokaler Ebene zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei (siehe 4.3).

Zusammengefasst lautet das städtebauliche Leitbild: „Moderate Dorferweiterung für Wohnen in Hiendorf – im Einklang mit Dorfcharakter und Landschaft“. Dieses Leitbild spiegelt sich in den Planfestsetzungen wider.

## 4.2 Bedarfsnachweis und Prognose (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur)

### 4.2.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl liegt gem. Einwohnermeldeamt der Gemeinde Mindelstetten bei 1.837 Einwohnern (Stand 2024).

### 4.2.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahlen des Marktes zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in Mindelstetten um ca. 11,20 % bzw. 185 Einwohner.

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2015	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2015
31.12.2015	1652		
31.12.2016	1658	6	0,36
31.12.2017	1658	6	0,36
31.12.2018	1706	54	3,27
31.12.2019	1718	66	4,00
31.12.2020	1680	28	1,69
31.12.2021	1736	84	5,08
31.12.2022	1794	142	8,60
31.12.2023	1808	156	9,44
31.12.2024	1837	185	11,20

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Bevölkerung Mindelstetten

#### **4.2.3 Bevölkerungsprognose des Landkreises**

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist auch die Gemeinde Mittelstetten einem hohen Baudruck ausgesetzt.

#### **4.2.4 Einstufung im Zentrale Orte-System**

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Mittelstetten nicht als eigenständiger zentraler Ort ausgewiesen. Stattdessen wird die Region durch umliegende zentrale Orte versorgt. In der Nähe von Mittelstetten übernimmt beispielsweise die Stadt Fürstenfeldbruck die Funktion eines Mittelzentrums.

#### **4.2.5 Gebietskategorie gem. LEP**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Mindelstetten im allgemeinen ländlichen Raum.

#### **4.2.6 Verkehrsanbindung**

Über die Straße EI32 ist Hiendorf verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Busverbindungen in Hiendorf sind begrenzt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den umliegenden Städten, von wo aus Zugverbindungen in Richtung München, Augsburg oder Regensburg bestehen.

Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km Entfernung. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 100 km entfernt.

#### 4.2.7 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.110	
2011	3.280	5,4
2012	3.300	0,6
2013	3.524	6,8
2014	3.734	6,0
2015	4.012	7,4
2016	4.232	5,5
2017	4.485	6,0
2018	4.752	6,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018

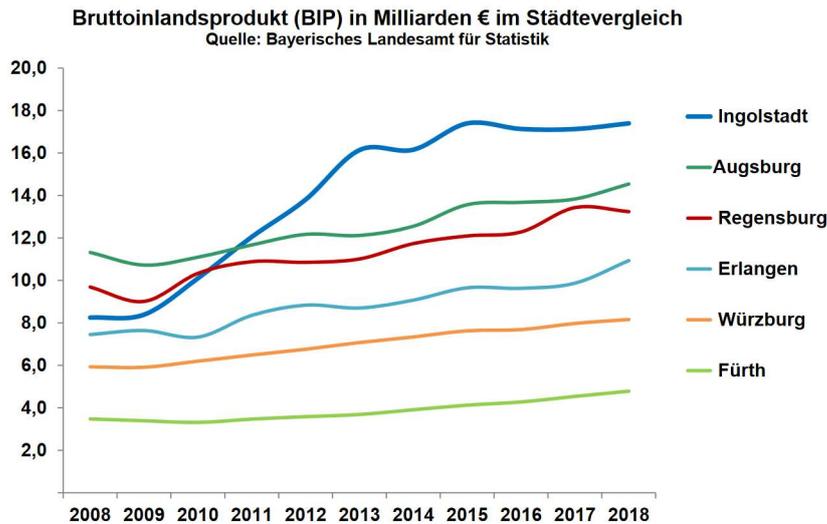
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler 1.489, insbesondere nach Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 37 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Marktgemeindegebiet Mindelstetten.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich die Gemeinde Mindelstetten als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	10.100	
2011	12.050	19,3
2012	13.805	14,6
2013	16.138	16,9
2014	16.153	0,1
2015	17.393	7,7
2016	17.128	-1,5
2017	17.125	0,0
2018	17.394	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

#### 4.2.8 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus der Zahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche (Wohnbauflächen + ½ Mischbaufläche). Diese lag mit Stand vom 31.12.2022 bei 36,61 EW/ha.

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2015	1652	45 ha	36,71 EW/ha
31.12.2016	1658	46 ha	36,03 EW/ ha
31.12.2017	1658	47 ha	35,28 EW/ ha
31.12.2018	1706	47 ha	36,30 EW/ ha
31.12.2019	1718	48 ha	35,79 EW/ ha
31.12.2020	1680	48 ha	35 EW/ ha
31.12.2021	1736	49 ha	35,43 EW/ ha
31.12.2022	1794	49 ha	36,61 EW/ ha

Da es sich bei Mindelstetten um eine Flächengemeinde, mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen handelt, wird im Weiteren die Siedlungsdichte aus der Zahl der Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche errechnet.

#### 4.2.9 Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB)

Die Planung wurde unter den Leitlinien der Nachhaltigkeit entwickelt, wie § 1 Abs. 5 BauGB sie fordert. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt und auch der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gerecht wird. Der Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ trägt auf folgende Weise zu den Nachhaltigkeitszielen bei.

**Soziale Nachhaltigkeit:** Durch die Schaffung von Wohnraum für Familien und ortsverbundene Bürger wird die soziale Struktur des Dorfes gestärkt. Die Möglichkeit, im Heimatort zu bauen, fördert familiäre Bindungen und die Integration in die Dorfgemeinschaft. Das Wohngebiet ist

so dimensioniert, dass Nachbarschaft und Gemeinschaftsleben entstehen können, aber auch der dörfliche Maßstab gewahrt bleibt – das begünstigt sozialen Zusammenhalt. Zudem wird mit der Planung bezahlbares Bauland auf Gemeindegrund bereitgestellt, was sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des Allgemeinwohls bedeutet.

*Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:* Indem die Gemeinde die Bauplätze erschließt, investiert sie in die lokale Entwicklung und bindet Kaufkraft am Ort. Bewohner des Neubaugebiets werden ihr Einkommen teilweise im regionalen Handwerk und Handel ausgeben (Baufträge, Ausstattung, tägliche Einkäufe in der Umgebung), was die örtliche Wirtschaft stärkt. Außerdem trägt das Bevölkerungswachstum dazu bei, dass Einrichtungen (Schule, Vereine) ausgelastet bleiben – indirekt ein wirtschaftlicher Nutzen für die Kommune (Schlüsselzuweisungen, Stabilisierung der Infrastrukturkosten pro Kopf).

*Umweltschützende Anforderungen:* Aus ökologischer Sicht enthält der Plan vielfältige Maßnahmen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert und kompensiert (s. Kap. 6.3). Die Festsetzungen sichern eine durchgrünte Siedlungsstruktur (Pflanzgebote für Bäume je Grundstück, Grünflächenanteil hoch, Versickerung vor Ort). Das schützt die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft und trägt zum Arten- und Biotopschutz bei (Heckenschutz, Ersatzpflanzungen). Die Planung integriert zudem Klimaschutzaspekte – zum Beispiel wird die Möglichkeit für Solaranlagen offen gehalten (Dachneigungen und -Ausrichtungen lassen PV-Nutzung zu) und es wird Begrünung zur Bindung von CO<sub>2</sub> vorgesehen. Damit sind die Belange des Umweltschutzes substantziell berücksichtigt.

*Nachhaltigkeitsaspekte im Abwägungsprozess:* Entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit abgewogen. So wurde etwa entschieden, dass die kleinste noch funktionale Fläche umgesetzt wird, auch wenn die Nachfrage vielleicht noch mehr Parzellen vermuten ließe – denn der Flächenverbrauch soll minimiert bleiben. Auch wurde berücksichtigt, dass der Außenbereich an dieser Stelle zwar beeinträchtigt wird, aber an anderer Stelle dafür unbeeinträchtigt bleibt (Bauleitplanung konzentriert also auf möglichst wenige und geeignete Standorte). Diese überlegte Steuerung ist Teil einer nachhaltigen Siedlungspolitik.

Insgesamt leistet der Bebauungsplan somit einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde. Er vereint die sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungsziele mit den Anforderungen des Umweltschutzes und zukunftsfähiger Planung in ausgewogener Weise. Der Anspruch des § 1 Abs. 5 BauGB wird erfüllt, indem das Wohl der Allgemeinheit, eine sozialgerechte Bodennutzung, die menschenwürdige Umwelt und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gleichermaßen Berücksichtigung finden.

#### **4.2.10 Vereinbarkeit mit Innenentwicklung (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB)**

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden. Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen.

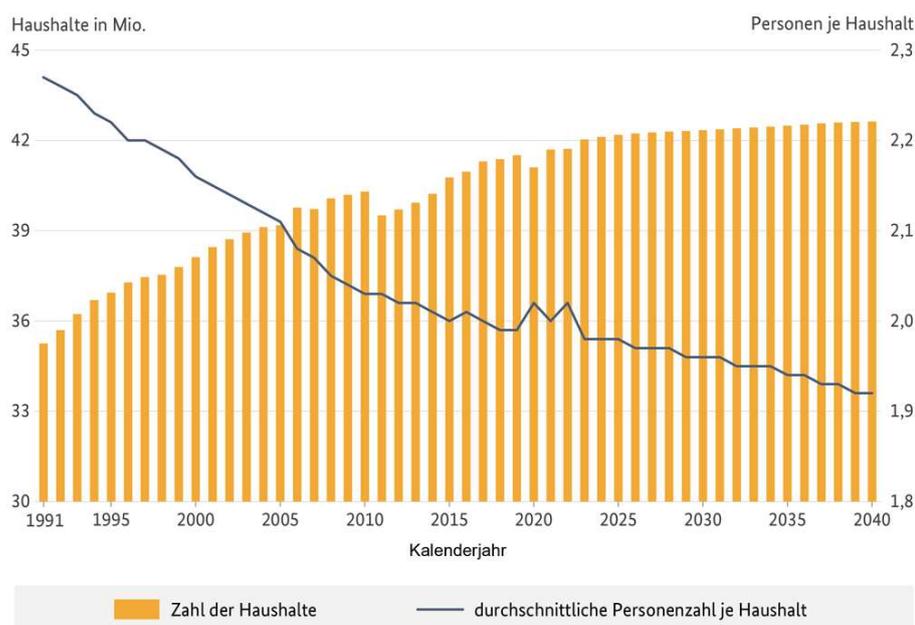
Dieser Trend zeigt sich nicht nur in Mittelstetten und in den umliegenden Gemeinden.

Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Paarbeziehungen“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2040 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.

Zahl der Privathaushalte\* und durchschnittliche Haushaltsgröße (1991-2040)



\* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

(Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde Mittelstetten das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

Die Entwicklung der Belegungsdichte in der Gemeinde Mittelstetten zeigt eine deutliche Abnahme. 2024 ergab sich in der Gemeinde Mindelstetten gegenüber 2015 eine Verringerung der Belegungsdichte von 0,008 Einwohnern pro Wohneinheit.

Stichtag	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
31.12.2015	1.652	1.200	1,101 EW/ ha
31.12.2024	1.837	1.380	1,093 EW/ ha

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis Online Bayern; eigene Berechnungen

Bei einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 200 Einwohnern innerhalb der nächsten 6 Jahre würde eine lineare Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,14 Einwohner pro Wohneinheit (EW/WE) zu einem zusätzlichen Einwohnerequivalent von 578 EW führen. Bei einer angestrebten Belegungsdichte von 30 EW/ha würde dies einem erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf von etwa 16,5 bis 19 ha Wohnbaufläche entsprechen. Eine solch starke Auflockerung erscheint jedoch unrealistisch. Daher wird von einer moderateren Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße um etwa 0,05 EW/WE in den kommenden 6 Jahren ausgegangen. Dies entspricht einem zusätzlichen Einwohnerequivalent von etwa 206 EW und einem Flächenbedarf von etwa 6 bis 7 ha Wohnbaufläche

Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt nimmt zudem der Baudruck auf die Umlandgemeinden stark zu.

#### 4.2.11 Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Mindelstetten eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Gemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Hiendorf wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf am Hauptort. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthalten. Der Bebauungsplan folgt damit dem Entwicklungsgebot

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen möchte und muss die Gemeinde Mindelstetten mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Bevölkerungsentwicklung	+ ca. 5,7 – 7,3 ha
Haushaltsstrukturveränderung	+ 6 – 7 ha
Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen	- ca. 2,7 ha
Innenentwicklungspotential	- ca. 2,85 ha
<b>Gesamtbedarf im Gemeindegebiet</b>	<b>Ca. 6,2 – 8,8. ha</b>

Die vorliegende Bauleitplanung mit 13 Wohnbauparzellen entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

*Art der Nutzung:* Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung „WA“ und in den textlichen Festsetzungen niedergelegt. Ein Allgemeines Wohngebiet dient vornehmlich dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleinere Betriebe der Gartenbauwirtschaft sowie Anlagen für soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Im Bebauungsplan werden jedoch aus Gründen der Klarheit einzelne Nutzungen eingeschränkt: Es sind keine Gewerbebetriebe vorgesehen, mit Ausnahme von zulässigen Kleingewerbe in Wohngebäuden nach § 4 Abs. 3 BauNVO (z.B. Steuerberaterpraxis im Wohnhaus, soweit nicht störend). Reine Geschäfts- oder Kerngebietsnutzungen sind ausgeschlossen. Auch landwirtschaftliche Betriebe sind im WA unzulässig – das ist relevant, da angrenzend Landwirtschaft stattfindet. Somit wird ein „Mischverkehr“ vermieden; das Gebiet bleibt rein dem Wohnen vorbehalten.

Die Festsetzung als WA trägt dem Umfeld Rechnung: Die anliegende Bebauung in Hiendorf ist ebenfalls Wohnnutzung (teils Dorfgebiet-Mischgebiet ähnlich, aber keine großstädtischen Funktionen). Ein WA fügt sich hier ein. Die konkreten Festsetzungen erlauben Einzel- und Doppelhäuser (siehe Bauweise), was dem Charakter eines Wohngebiets entspricht.

*Maß der Nutzung:* Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Folgende Werte sind festgesetzt:

*Grundflächenzahl (GRZ):* GRZ 0,4. Das bedeutet, maximal 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut (überbaut) werden. Diese Zahl schließt Hauptgebäude und Nebenanlagen nach § 19 BauNVO ein. Mit GRZ 0,4 wird eine im Einfamilienhausgebiet übliche Bebauungsdichte vorgegeben, die ausreichend Freiflächen für Gärten belässt. Bei einem typischen Grundstück von z.B. 600 m<sup>2</sup> sind damit bis zu 240 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig – genug für ein Wohnhaus plus

Garage. Die tatsächliche Bebauung wird erfahrungsgemäß darunter liegen (ein EFH hat ca. 120–150 m<sup>2</sup> Grundfläche), so dass Spielraum für Nebengebäude bleibt.

*Geschossflächenzahl (GFZ):* GFZ 0,8. Dies korreliert mit der GRZ und der Geschossigkeit. Bei zwei Vollgeschossen und GRZ 0,4 ergibt sich rechnerisch GFZ 0,8 (0,4 × 2). Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur Grundstücksfläche an. Mit 0,8 wird ein durchschnittliches Wohnraumangebot ermöglicht (z.B. auf 600 m<sup>2</sup> Grundstück bis zu 480 m<sup>2</sup> Geschossfläche, was bei EFH meistens nicht ausgeschöpft wird, bei Doppelhäusern in Summe eher erreicht werden kann). Die GFZ soll vor allem verhindern, dass durch eventuelle Dachausbauten oder Hanggeschosse die Bebauung über das gewünschte Maß hinausgeht.

*Vollgeschosszahl:* Es werden maximal II Vollgeschosse festgesetzt (zwei Vollgeschosse). Das entspricht in Bayern üblicherweise Erdgeschoss + Obergeschoss. Ein Dachgeschoss kann ausgebaut werden, gilt aber i.d.R. nicht als Vollgeschoss, sofern die Bayerische Bauordnung (Art. 2 Abs. 4 BayBO, Dachschrägenregelung) eingehalten wird. Somit sind faktisch Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss oder mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss möglich. Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse wahrt den dörflichen Maßstab – höhere Gebäude sind untypisch für Hiendorf und wurden daher ausgeschlossen.

*Gebäudehöhe:* Neben der Vollgeschosszahl wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (max. 6,50m Schnittpunkt Wand/ Dach ab OK FFB EG) und Firsthöhe (max. 9,00m ab OK FFB EG) geregelt. Diese Werte entsprechen zweigeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach. Sie dienen der Sicherstellung, dass keine überproportionalen Baukörper (z.B. Satteldachhäuser mit überhohen Kniestöcken) errichtet werden. Zugleich wird ein einheitliches Erscheinungsbild erleichtert.

*Grundstücksgrößen:* In den Festsetzungen wurde ein Passus aufgenommen, der Mindestgrundstücksgrößen für ungeteilte Doppelhausgrundstücke vorgibt (600 m<sup>2</sup>). Dies soll sicherstellen, dass bei Doppelhäusern pro Haushälfte etwa 300 m<sup>2</sup> Grundstück verbleiben – ein gängiges Maß. Damit wird der Gefahr entgegengewirkt, dass zu kleine Parzellen entstehen, die dem Anspruch an Einfamilienhaus-Wohnen (Garten etc.) nicht gerecht würden. Generell liegen die geplanten Parzellengrößen zwischen ca. 540 und 730 m<sup>2</sup>, was ausreicht und auch wirtschaftlich tragfähig ist.

*Flächen für Nebenanlagen:* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können Flächen für Nebenanlagen (Carports, Gartenhäuser) gesondert festgesetzt werden. Im Planentwurf werden diese nicht gesondert ausgewiesen, vielmehr gelten die überbaubaren Flächen (Baugrenzen, siehe 5.2) auch für Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen sind nur bestimmte Anlagen zulässig, beispielsweise Zaunanlagen, Einfriedungen oder vereinzelte Vorgärten. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, wodurch wildes Bauen in den Gartenbereichen vermieden wird.

## 5.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine Reihenhausbauweise oder geschlossene Bauweise ist nicht vorgesehen. Damit wird eine locker bebaute Siedlungsstruktur mit freistehenden bzw. paarweise verbundenen Häusern geschaffen, die dem ländlichen Ortscharakter von Hiendorf entspricht. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet ausreichend Abstände zwischen den Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen, was nicht nur dem Ortsbild zuträglich ist, sondern auch Belichtungs-, Belüftungs- und nachbarschaftliche Belange wahrt.

Die überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Baugrenzen umreißen die zulässigen Baukörperbereiche („Baufenster“) innerhalb der Parzellen. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Hierdurch wird die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken gesteuert, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Insbesondere wird sichergestellt, dass die Gebäude einen einheitlichen Abstand zur Erschließungsstraße einhalten und untereinander ausreichend Abstand bewahren. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass innerhalb ihres Bereichs die nachbarschützenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden können. Die Anforderungen der BayBO an Abstände von Gebäuden bleiben vollumfänglich zu beachten; die festgesetzten Baugrenzen entbinden nicht von der Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstandsflächen.

Durch die Anordnung der Baugrenzen wird ferner Raum für Freiflächen und die Ortsrandeingrünung (siehe Abschnitt 5.5) gesichert. Außerhalb der überbaubaren Bereiche liegende Grundstücksteile sind von Bebauung freizuhalten und dienen der gärtnerischen Gestaltung sowie der Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen. Somit bleibt ausreichend unversiegelte Fläche für Grün, Versickerung und Erholung bestehen. Insgesamt ermöglicht die festgesetzte Bauweise eine geordnete, aufgelockerte Bebauung, die sich an der vorhandenen Dorfstruktur orientiert, während die Baugrenzen klare Vorgaben für die Gebäudeplatzierung geben und ein harmonisches Gesamterscheinungsbild fördern.

## 5.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets wird durch eine neu anzulegende Wohnstraße sichergestellt. Vom bestehenden Ortsstraßennetz aus (Anbindung an die Ortsstraße von Hiendorf) führt eine kurze Erschließungsstraße in das Plangebiet. Diese Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie gewährleistet die sichere Zufahrt zu allen entstehenden Bauparzellen. Am Ende der Sackgasse ist eine Wendemöglichkeit (Wendehammer) vorgesehen, sodass auch Müllfahrzeuge und Rettungsdienste problemlos verkehren und wenden können. Die Dimensionierung und Ausgestaltung der Straße orientiert sich an den Anforderungen einer Anwohnerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Der Regelquerschnitt der neuen Straße

ist so bemessen, dass ein Begegnungsverkehr von Pkw möglich ist und seitliche Bankette bzw. Grünstreifen ausreichend Platz finden.

#### **5.4 Stellplätze**

Die Versorgung mit Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken richtet sich nach den geltenden Vorschriften und örtlichen Satzungen. Für die Anzahl und Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mindelstetten in ihrer jeweils gültigen Fassung. Diese verweist auf die landesrechtlichen Mindestanforderungen (Art.47 BayBO) und konkretisiert sie kommunal. Durch die Bezugnahme auf die Stellplatzsatzung wird sichergestellt, dass pro Wohneinheit ausreichend viele Stellplätze geschaffen werden und dass deren Gestaltung den örtlichen Standards entspricht. Auf diese Weise wird ein geordnetes Parken auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet, sodass öffentlicher Verkehrsraum nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

Neben offenen Stellplätzen auf den Grundstücken können auch Garagen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzungen: Garagen sind – ebenso wie Hauptgebäude – nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dadurch wird verhindert, dass Garagen willkürlich auf den Grundstücken platziert werden; sie müssen ins Baufenster integriert werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und ausreichend Freiflächen an den Grundstücksrändern zu sichern. Grenzgaragen sind grundsätzlich möglich, müssen jedoch die Voraussetzungen des Art. 6 Abs.9 BayBO einhalten. Insbesondere sind die dort vorgegebene maximal zulässige Wandhöhe und Gesamtlänge solcher Garagen an der Grundstücksgrenze zu beachten. Diese Begrenzungen dienen dem Nachbarschutz, damit Garagen an der Grenze das Licht und die Belüftung der Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung von Garagen wird folgende differenzierte Regelung getroffen: Entweder erhält die Garage ein Dach in gleicher Form wie das Hauptgebäude oder alternativ ein Pult- bzw. Flachdach. Damit wird einerseits ermöglicht, dass angebaute Garagen optisch in den Baukörper des Wohnhauses integriert werden (identische Dachneigung bei an das Haus anschließenden Garagen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen). Andererseits erlaubt die Festsetzung von Pult- und Flachdächern für freistehende Garagen eine wirtschaftliche Bauweise und architektonische Variabilität, wo eine Anpassung an das Hausdach nicht erforderlich ist. Bei angebauten Garagen (Garagenschleppdach) ist aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben, die Dachneigung der Garage an die Dachneigung des Wohngebäudes anzugleichen. Zudem ist in diesem Fall ein Mindestabstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, um sicherzustellen, dass eine angebaute Garage nicht zugleich als Grenzgarage fungiert und die Abstandsflächenregelungen eingehalten bleiben.

Schließlich wird im Bebauungsplan festgelegt, dass das Oberflächenwasser der Stellplätze und Zufahrten nicht in den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden darf. Diese Vorgabe dient dem Schutz der öffentlichen Verkehrsflächen und der Sicherheit: Zufahrten und private

Parkplatzflächen sind so zu entwässern, dass kein Regenwasser unkontrolliert auf Gehwege oder Fahrbahnen läuft. Insgesamt stellen die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sicher, dass genügend Parkraum auf den privaten Flächen geschaffen wird und dessen Gestaltung geordnet sowie nachbarschaftsverträglich erfolgt, ohne die Entwässerung oder das Straßenbild nachteilig zu beeinflussen.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen (integrierter Grünordnungsplan)**

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan mit Festsetzungen zum Grün auf den Baugrundstücken und an deren Rändern. Ziel dieser grünordnerischen Festsetzungen ist es, die Eingliederung des Neubaugebiets in die umgebende Landschaft zu unterstützen, das Ortsbild durch Durchgrünung aufzuwerten und ökologische Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind daher gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Konkret verlangt der Bebauungsplan pro Grundstück eine Mindestbepflanzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei kann der Bauherr wählen zwischen einem Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder einem Obstbaum gemäß Pflanzliste 2. Alternativ ist anstelle eines Baumes auch die Pflanzung von mindestens fünf Sträuchern (in Gruppen) aus der Pflanzliste 3 zulässig. Diese Regelung stellt sicher, dass jeder Bauplatz – unabhängig von seiner Größe – einen Grundstock an Gehölzen erhält. Die Staffelung „ein Baum je 400 m<sup>2</sup> oder fünf Sträucher“ ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Gartengestaltung: Auf kleineren Grundstücken oder wenn der Eigentümer keinen großen Baum setzen kann, dürfen stattdessen gruppenweise Sträucher gepflanzt werden, um eine vergleichbare ökologische Funktion zu erfüllen. Umgekehrt wird auf größeren Bauplätzen mit dieser Quote eine angemessene Anzahl von Bäumen/Sträuchern sichergestellt. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze (z. B. Feldahorn, Linde, Eberesche sowie Apfel-, Birn- und Kirscharten). Durch die Beschränkung auf heimische und klimatisch angepasste Gewächse wird eine hohe Anwuchsrates und ökologische Wertigkeit erreicht. Zudem fügt sich die Bepflanzung aus diesen Arten optisch in die bestehende Landschaft ein und fördert die heimische Tierwelt (Insekten, Vögel) durch geeignete Nahrungs- und Nistangebote. Die Pflanzlisten schließen exotische oder standortfremde Gewächse aus, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und die Ausbreitung invasiver Arten zu verhindern. Sollte im Einzelfall eine andere Art gewünscht sein, kann dies nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geschehen, welche zusätzliche Arten zulassen kann – dadurch bleibt eine fachliche Kontrolle gewährleistet.

Besondere Bedeutung kommt der Ortsrandeingrünung des Baugebiets zu. Zur nördlichen und östlichen Gebietsgrenze – also zum Übergang in die freie Landschaft – ist auf den privaten Grundstücksteilen ein geschlossener Grüngürtel herzustellen. Dieser Grüngürtel muss gemäß Festsetzung eine Breite von 2,50 m haben und ist mit einer Kombination aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 bis 3 dicht zu bepflanzen. Damit entsteht entlang des neuen

Siedlungsrandes eine durchgehende Gehölzzone. Die Festsetzung verlangt eine zweireihige Pflanzung: Sträucher und Bäume werden in zwei versetzten Reihen gesetzt, mit einem Reihenabstand von ca. 1,0 m und einem Abstand in der Reihe von ca. 1,4 m, teils in Gruppen von 3–5 Pflanzen. In der Regel sollen auf vier Strauchgruppen ein Baum kommen, um ein abwechslungsreiches, aber dennoch dichtes Pflanzbild zu erzeugen (dies ist im Plan durch ein Pflanzschema erläutert). Durch diese Vorgaben entsteht eine kompakte Hecken- und Baumstruktur, die den neuen Siedlungsrand wirksam abschirmt.

Die Ortsrandeingrünung dient mehreren Zwecken. Sie bildet einen visuellen Puffer zur angrenzenden Landschaft und wahrt so das Landschaftsbild. Zugleich entwickelt sie sich zu einem Biotopverbundelement, das Lebensraum und Rückzugsmöglichkeit für Vögel und Kleintiere bietet und eine Vernetzung mit angrenzenden Grünstrukturen ermöglicht. Außerdem fungiert der Grüngürtel als Wind- und Staubschutz und trägt durch Verdunstung und Beschattung zu einem besseren Kleinklima am Siedlungsrand bei.

Für die Ortsrandeingrünung gilt ferner die Auflage, dass ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden dürfen (wie in den Pflanzlisten festgelegt). Dies soll sicherstellen, dass die Bepflanzung robust ist und sich natürlich in die umliegenden Waldrand- und Feldgehölzstrukturen einfügt. Um die Wirksamkeit der Grünzone nicht zu beeinträchtigen, ist in diesem 2,50 m breiten Streifen die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten. Das heißt, in der festgesetzten privaten Grünfläche am Ortsrand dürfen weder Schuppen, noch Zäune, noch andere bauliche Einrichtungen platziert werden. Dieser Verzicht auf bauliche Nutzungen innerhalb des Grüngürtels garantiert, dass die Bepflanzung ungestört wachsen und ihre Schutzfunktion erfüllen kann.

Die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen obliegt den Grundstückseigentümern. Um zu verhindern, dass die Begrünung hinausgezögert oder vergessen wird, enthält der Bebauungsplan eine Frist: Spätestens innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb oder Zuteilung eines Baugrundstücks sind die vorgeschriebenen Pflanzungen vollständig vorzunehmen. Diese zeitliche Vorgabe sorgt dafür, dass das Begrünungskonzept des Bebauungsplans zeitnah nach Bebauung der Grundstücke Wirklichkeit wird und nicht auf unbestimmte Zeit verschleppt wird. Innerhalb der Fünf-Jahres-Frist sollten die meisten Gebäude errichtet und bezogen sein, sodass eine Begrünung dann sinnvoll und dauerhaft erfolgen kann. Die Gemeinde erhält durch diese Auflage eine Handhabe, notfalls die Erfüllung der Pflanzpflicht einzufordern, um die städtebaulichen und landschaftspflegerischen Ziele des Plans zu erreichen.

Insgesamt stellen die grünordnerischen Festsetzungen einen wichtigen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dar, den die Ausweisung des Baugebiets mit sich bringt (§ 1a BauGB). Die Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und insbesondere die Anlage des ortsrandbegleitenden Grüngürtels kompensieren den Verlust an offener Landschaft und ökologischer Substanz, der durch die Überbauung von Flächen entsteht. Sie tragen erheblich zur Eingrünung des neuen Wohngebiets und zur Wahrung des

dörflich-grünen Charakters von Hiendorf bei. Somit sind diese Festsetzungen nicht nur gestalterisch, sondern auch funktional und ökologisch begründet und erforderlich.

### **5.6 Gestaltung, Ortsbild und klimarelevante Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen, die der gestalterischen Qualität der Bebauung, der Einfügung ins Ortsbild sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Dachform und Dachneigung der Wohngebäude geregelt. Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- oder Zeltdächern mit einer Dachneigung zwischen 18° und 45°. Flachdächer oder Dächer mit geringerer Neigung sind für Hauptgebäude nicht vorgesehen. Diese Beschränkung auf klassische Dachformen mit mäßiger Neigung entspricht der regionaltypischen Bauweise und fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein. Gleichzeitig bietet der vorgegebene Neigungsbereich (18°–45°) einen Spielraum, der sowohl flacher geneigte Dächer (z. B. für Bungalows oder moderne Architektursprache) als auch steilere, althergebrachte Dachformen zulässt – jedoch Extreme vermeidet. Ein Satteldach etwa mit ~25–35° Neigung integriert sich gut, während ein sehr steiles Dach (>45°) oder ein Flachdach auffallen würde. Die Dachmaterialien und -farbgebung sind festgesetzt. Es sind rote, graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen. Wellfaserzementplatten und Blech sind als Eindeckungsmaterial unzulässig, ausgenommen sind untergeordnete Anbauten und Nebengebäude.

Die schon in Abschnitt 5.1 genannten Höhenbegrenzungen (Trauf- und Firsthöhen) sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen von Bedeutung. Durch die Firsthöhe von max. 9,0 m und die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse entstehen Gebäude, die maximal ein Erd- und ein Obergeschoss plus Dach enthalten. Dies entspricht der Bauhöhe bestehender Gebäude im Dorf und verhindert überproportionale Bauten. Auch innerhalb des Neubaugebiets selbst bewirkt die einheitliche Höhenvorgabe ein homogenes Straßenbild ohne Ausreißer nach oben. Die Maßstabsgerechtigkeit der Bebauung – ein zentrales städtebauliches Kriterium – wird so gewahrt. Zudem erleichtert eine klare Höhenbegrenzung die Durchsetzung der Gestaltungsvorstellungen: Bauwillige müssen ihre Planung von vornherein an diese Maße anpassen, wodurch spätere Konflikte vermieden werden.

Eine weitere Festsetzung betrifft die Höhenlage der Gebäude im Verhältnis zur Erschließungsstraße. Für die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens (OK FFB EG) wird ein maximaler und minimaler Höhenversatz gegenüber der Straßenhöhe festgelegt: Die OK FFB EG darf höchstens 0,30 m über oder 0,30 m unter der Höhe der angrenzenden öffentlichen Straße liegen. Diese Vorgabe dient dazu, die Geländeanschüttungen oder -abgrabungen im Baufeld zu begrenzen und ein einheitliches Höhenniveau der Erdgeschosse entlang der Straße zu erzielen. Gebäudesockel, die deutlich aus dem Geländeniveau herausragen, oder tiefliegende Erdgeschosse (Kellergeschosse, die zur Straße liegen) werden damit vermieden. Aus städtebaulicher Sicht führt dies zu einem ausgeglichenen Straßenseitenprofil, bei dem kein Haus wesentlich höher gelegen ist als das nächste. Gleichzeitig hat die Festsetzung praktische

Vorteile: Moderate Höhendifferenzen erleichtern die Anbindung der Gebäude an die Straße (Einfahrten mit geringer Steigung, barriereärmere Zugänge) und reduzieren das Risiko von Feuchtigkeitsschäden – Gebäude, die zu tief liegen, könnten Probleme mit Regenwasserzulauf bekommen. Insgesamt wird durch die Begrenzung der Geländemodellierung die Geländeeinbindung der Neubauten verbessert und ein Ausgleich zwischen Aushub und Aufschüttung gefördert, was auch aus Klimaschutzgründen (weniger Bodenabtrag, weniger Bodenversiegelung an Böschungen) positiv ist.

Unter dem Aspekt Ortsbildpflege sind diese gestalterischen Festsetzungen wesentlich: Dachformen, Höhen und Gebäudeanordnung (durch Baugrenzen) greifen ineinander, um ein neues Wohngebiet zu schaffen, das sich nach außen hin als natürliches Wachstum des Dorfes darstellt. Die Neubauten werden weder in Form noch Höhe stark von der vorhandenen Bebauung abweichen, sodass ein geschlossenes Ortsbild gewahrt bleibt. Fremdartige Architekturelemente, die die gewachsene Struktur stören könnten, werden ausgeschlossen, ohne jedoch die architektonische Freiheit im üblichen Rahmen ungebührlich einzuschränken.

Schließlich trägt der Bebauungsplan auch dem Thema Klimaschutz und Klimaanpassung Rechnung. Mehrere Festsetzungen sollen die Auswirkungen der Bebauung auf Klima, Wasserhaushalt und Umwelt minimieren. So bewirkt bereits die moderate GRZ von 0,4, dass mindestens 60 % jeder Grundstücksfläche unversiegelt bleiben – diese Grün- und Gartenflächen fördern die Versickerung von Niederschlägen und verhindern eine übermäßige Aufheizung der Siedlungsfläche im Sommer (Verdunstungskühlung durch Vegetation). Die obligatorische Bepflanzung von Bäumen (siehe 5.5) verbessert das Mikroklima: Bäume spenden Schatten, filtern Staub und spenden Feuchtigkeit. Zusätzlich ist in den textlichen Hinweisen (Teil C des Bebauungsplans) festgelegt, dass nicht befahrene Flächen wie Gartenwege und Terrassen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten sind, um Niederschlagswasser direkt vor Ort in den Boden eindringen zu lassen. Versickerungsmulden oder Pflaster mit Fugen und Sickeröffnungen werden ausdrücklich empfohlen. Damit wird die Regenwasserbewirtschaftung dezentral unterstützt, was angesichts zunehmend häufiger Starkregenereignisse ein wichtiger Beitrag zur Klimafolgenanpassung ist. Das Regenwasser soll im Gebiet gehalten und dem Grundwasser zugeführt werden, anstatt schnell in die Kanalisation abzufließen. Dies entlastet die Kanalnetze und erhält den lokalen Wasserhaushalt.

Zugleich wird zum Schutz des Grundwassers (gerade im Karstgebiet, siehe 5.7) festgesetzt, dass bestimmte Versickerungsarten unzulässig sind. Insbesondere die unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ohne natürliche Reinigungswirkung des Bodens – etwa über Sickerschächte oder -rohre – ist verboten. Stattdessen wird verlangt, dass eine Versickerung, wenn technisch möglich, oberflächennah über bewachsene Bodenschichten erfolgt. Diese Vorgabe hat sowohl klimatische als auch umwelthygienische Gründe: Die durch Bewuchs und Humusschicht gefilterte Versickerung gewährleistet eine Reinigung des Regenwassers von Schadstoffen, bevor es ins Grundwasser gelangt, und beugt Setzungsrisiken

im Karst vor. Klimatisch ist sie vorteilhaft, weil ein Teil des Wassers verdunsten kann und so kühlend wirkt, während der Rest langsam versickert.

Zusammenfassend sichern die gestalterischen und klimarelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets: Die Neubauten fügen sich architektonisch in das dörfliche Erscheinungsbild ein, und durch Begrünung und Regenwassermanagement werden negative Umweltwirkungen weitgehend ausgeglichen. Das Ortsbild von Hiendorf wird nicht nur erhalten, sondern durch die geplanten Grünstrukturen sogar aufgewertet. Die Festsetzungen sind so formuliert, dass sie einerseits hinreichend konkret und durchsetzbar sind, andererseits den Bauwilligen noch Gestaltungsspielräume lassen, solange diese im Einklang mit den Zielen des Plans stehen.

### **5.7 Hinweise zu Leitungstrassen und Bodenverhältnissen**

Abschließend enthält die Begründung wichtige Hinweise im Zusammenhang mit der technischen Erschließung (Leitungen) und den spezifischen Bodenverhältnissen des Plangebiets. Diese Hinweise sind zwar nicht rechtsverbindliche Festsetzungen, sollen aber Bauherren und Planern frühzeitig auf wesentliche Rahmenbedingungen aufmerksam machen, damit diese im Zuge der Umsetzung berücksichtigt werden.

Das Baugebiet „Hiendorf Ost“ befindet sich in einem Karstgebiet. Karstboden ist durch klüftiges Kalkgestein geprägt, in dem Wasser sehr schnell und ungefiltert ins Grundwasser eindringen kann. Daher gelten für die Versickerung von Niederschlagswasser besondere Anforderungen. Im Bebauungsplan wird ausdrücklich auf das Merkblatt Nr. 4.4/22 des Bayerischen Landesamts für Umwelt („Anforderungen an Einleitung von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitung aus Kanalisationen“, Stand 01.10.2008) hingewiesen. Gemäß diesem Merkblatt darin – sind in Karstgebieten strenge Vorsichtsmaßnahmen bei der Regenwasserversickerung einzuhalten. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass Niederschlagswasser nicht ungeklärt oder unbehandelt ins Grundwasser gelangt. Wie bereits unter 5.7 erwähnt, ist deshalb nur eine oberirdische bzw. oberflächennahe Versickerung über eine bewachsene Humusschicht zulässig. Konkret heißt das: Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll entweder auf begrünten Mulden versickern oder über die belebte Bodenschicht verteilt werden. Unzulässig sind demgegenüber unterirdische Versickerungseinrichtungen ohne Filterwirkung des Oberbodens – etwa tiefe Sickerschächte, Rigolen oder Drainrohre, die das Wasser direkt ins tiefe Erdreich leiten. Diese könnten im Karst zu Bodenerosion (Ausspülung von Hohlräumen) und zur Verschmutzung des Grundwassers führen und sind daher verboten. Die Planungsbeteiligten werden angehalten, entsprechende Versickerungskonzepte frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für Versickerungsanlagen sind einzuholen, wobei Auflagen zum Schutz des Karstes zu erwarten sind.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass alle Gebäude an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen sind. Für Schmutzwasser (häusliches Abwasser) besteht Anschlusspflicht an den Schmutzwasserkanal. Für anfallendes Regenwasser der

Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist – soweit eine schadlose Versickerung vor Ort nicht möglich ist – ein Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal des Ortes vorzusehen. Die notwendigen Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser werden im Zuge der Erschließungsarbeiten geschaffen. Damit ist sichergestellt, dass jedes Baugrundstück technisch versorgt und entwässert werden kann.

Abschließend sei betont, dass die hier aufgeführten Hinweise von großer praktischer Bedeutung für die Umsetzung des Bebauungsplans sind. Sie sollen gewährleisten, dass die spezifischen geologischen Risiken des Karstuntergrundes berücksichtigt werden und die Erschließung insbesondere im Hinblick auf Wasserwirtschaft und Bodenschutz ordnungsgemäß erfolgt. Die Beachtung dieser Vorgaben – obgleich als „Hinweise“ deklariert – ist im Interesse der Bausicherheit und des Umweltschutzes unerlässlich. Die geplante Bebauung kann damit technisch einwandfrei und dauerhaft standsicher realisiert werden, ohne die empfindlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse am Standort zu beeinträchtigen.

## **6. Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4v BauGB und Umweltbericht**

### **6.1 Methodik und Abgrenzung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert, welcher integraler Bestandteil der Begründung ist und den Vorgaben der Anlage 1 BauGB entspricht. Alle relevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Schutzgüter: Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen) wurden dabei berücksichtigt. Zudem wurden die in Fachgesetzen und Fachplänen definierten Umweltschutzziele transparent dargestellt.

Grundlage bildet ebenfalls die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG). Da die Bebauungsplanung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sind unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierbei wurde das standardisierte Verfahren nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), insbesondere die Wertpunktmethode, angewendet. Dieses Vorgehen gewährleistet eine gerichtsfeste und für Fachbehörden nachvollziehbare Bewertung der Umweltbelange.

Der Untersuchungsraum umfasst primär den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie, schutzgutbezogen differenziert, das unmittelbare Umfeld, soweit dort erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Beispielsweise wurden für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) angrenzende Siedlungsbereiche berücksichtigt, für Tiere und Pflanzen relevante Habitatverbindungen und für Landschaftsbild, Boden und Wasser die jeweilige räumlich-funktionale Umgebung. Diese Abgrenzung stellt sicher, dass auch indirekte oder angrenzende Effekte vollständig berücksichtigt werden.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt systematisch und schutzgutbezogen nach anerkannten fachlichen Kriterien. Dabei werden jeweils der bestehende Umweltzustand sowie Prognosen des Umweltzustands ohne Planumsetzung („Nullvariante“) dargestellt, um einen Vergleich mit dem Planungsszenario zu ermöglichen. Die Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt folgende Aspekte:

Art und Umfang der Auswirkungen: Unterscheidung in direkte oder indirekte, vorübergehende (z.B. Bauphase) oder dauerhafte Auswirkungen (z.B. Nutzungsphase), jeweils schutzgutbezogen.

Signifikanz der Auswirkungen: Beurteilung nach Intensität, räumlicher Ausdehnung, Dauer und Rücknehmbarkeit, ergänzt durch die spezifische Empfindlichkeit und ökologische Wertigkeit des betroffenen Schutzgutes.

Bilanzierung von Positiv- und Negativwirkungen: Abwägung von negativen Effekten (z.B. Flächenversiegelung) und positiven Wirkungen (z.B. geplante Grünstrukturen, ökologische Aufwertung).

Kumulative und synergistische Effekte: Prüfung eventueller Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben oder Schutzgütern und deren Verstärkungspotenzial.

Ein zentraler Bestandteil ist die frühzeitige und konsequente Beachtung des Vermeidungs- und Minderungsgebotes (§ 1a Abs.2 BauGB, § 15 Abs.1 BNatSchG). Beispielsweise wurden Schutzabstände, Grüngürtel und technische Maßnahmen (Versickerungssysteme, Schallschutzmaßnahmen) bereits planerisch berücksichtigt, um Umweltbelastungen von vornherein zu minimieren.

Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen werden mittels Eingriffsbilanzierung nach der Wertpunktmethode gemäß BayKompV bewertet. Hierbei werden Ausgangs- und Zielzustände hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit mittels der standardisierten Biotopwertliste quantifiziert. Ein Netto-Verlust an ökologischen Wertpunkten wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen, etwa durch Grünordnungsmaßnahmen und zusätzliche Ökokontomaßnahmen, kompensiert. Das Ziel ist eine vollständige Kompensation erheblicher Eingriffe, um Nettoverluste an Naturfunktionen und Biodiversität zu verhindern.

Durch dieses Verfahren wird eine transparente und nachvollziehbare Berücksichtigung sämtlicher Umweltauswirkungen gewährleistet, welche die Grundlage für die detaillierte Darstellung und Bewertung der Schutzgüter in den folgenden Kapiteln (6.2 ff.) bildet. So erfolgt eine sachgerechte Abwägung zwischen städtebaulichen Zielen und den Belangen des Umweltschutzes.

## **6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die prognostizierten Umweltauswirkungen für jedes Schutzgut gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 einzeln dargestellt und bewertet.

*Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:* Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt und besitzt eine geringe Biotopvielfalt ohne strukturierende Landschaftselemente. Vorhandene Arten beschränken sich auf häufige, agrartypische Arten (z.B. Feldvögel, Kleinsäuger und Insekten). Besonders geschützte Arten wurden nicht festgestellt; somit weist das Gebiet eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Die geplante Bebauung bewirkt die vollständige Umwandlung der Fläche in Siedlungsgebiet und somit einen dauerhaften Verlust der bisherigen Lebensräume (rund 0,8 ha). Dies ist ein erheblicher Eingriff, jedoch lokal begrenzt.

Als Minderungsmaßnahme ist eine umfangreiche Begrünung vorgesehen, darunter ein 2,5 m breiter Grüngürtel entlang der Nord- und Ostseite mit standortheimischen Gehölzen sowie Pflanzungen heimischer Laub- oder Obstbäume bzw. Sträucher auf Privatgrundstücken. Dies schafft neue Lebensräume für siedlungstypische Arten, kann jedoch den Verlust offener Agrarhabitats nicht vollständig kompensieren.

Zusammenfassend entsteht ein mittlerer bis hoher Eingriff in die biologische Vielfalt. Dieser Verlust ergänzt regional die laufende Siedlungsentwicklung mit ihren kumulativen Auswirkungen auf die Agrarlandschaft. Eine überregionale Bedeutung ergibt sich jedoch nicht. Gemäß § 15 BNatSchG sind die verbleibenden Auswirkungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar (siehe Abschnitt 6.3).

*Boden:* Die unversiegelte Ackerfläche besteht aus Böden mit guter bis mittlerer Ertragsfähigkeit (Karst-Lehme/Schotterböden) und hoher Versickerungsleistung, ohne Altlasten oder Schadstoffverdachtsflächen. Diese Böden erfüllen vielfältige natürliche Funktionen.

Die Planung sieht eine dauerhafte Versiegelung vor, einschließlich Oberbodenabtrag und Geländeänderungen. Dies bedeutet einen erheblichen und irreversiblen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf rund 0,8 ha. Die Auswirkungen sind räumlich begrenzt, jedoch dauerhaft und praktisch nicht rücknehmbar.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu mindern, erfolgt eine bodenschonende Bauweise mit gezielter Wiederverwendung des Humus für Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes. Trotz unversiegelter Bereiche wie Privatgärten und Versickerungsflächen verbleibt ein deutlicher Nettoverlust an natürlichen Bodenfunktionen.

Kumulativ addiert sich diese Maßnahme geringfügig zum Landschaftsverbrauch der Region. Der Eingriff wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen teilweise kompensiert (vgl. Abschnitt 6.3).

*Wasser:* Im Plangebiet existieren keine oberirdischen Gewässer. Der bisherige Regenwasserabfluss erfolgt durch natürliche Versickerung. Aufgrund der geplanten Bebauung verringert sich die direkte Versickerungsfläche.

Zum Schutz des lokalen Wasserhaushaltes werden umfangreiche technische Maßnahmen vorgesehen: Ein Trennsystem mit Zisternen und Rückhaltevolumen gewährleistet eine verzögerte Ableitung in das Grundwasser. Oberflächennahe Versickerungsmethoden mit belebter Bodenschicht sichern zusätzlich die Grundwasserqualität im Karstgebiet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit gering und räumlich begrenzt, mit dauerhaftem, aber weitgehend natürlichem Zustand. Eine signifikante Verschlechterung des Wasserhaushalts ist nicht zu erwarten.

*Klima und Luft:* Das ländliche Lokalklima zeichnet sich derzeit durch geringe Schadstoffbelastungen und gute Luftqualität aus. Durch die Bebauung reduziert sich geringfügig die lokale Verdunstung, was begrenzte mikroklimatische Effekte (Wärmeinseln) nach sich ziehen könnte. Jedoch begrenzen zahlreiche Grünstrukturen und Baumpflanzungen diese Effekte deutlich.

Die zusätzlichen Luftemissionen (PKW-Verkehr, Heizungsanlagen) bleiben aufgrund des kleinen Gebiets (geschätzt 40–50 tägliche Fahrten) weit unterhalb relevanter Grenzwerte. Temporäre Baustellenemissionen sind kurzfristig und geringfügig.

Insgesamt sind Auswirkungen auf Klima und Luft sehr gering und lokal begrenzt. Signifikante kumulative oder überregionale Effekte entstehen nicht.

*Mensch (Gesundheit und Erholung):* Für das Schutzgut Mensch sind Immissionsbelastungen relevant. Ein Schallschutzgutachten ergab potenzielle Grenzwertüberschreitungen durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Diese wurden planerisch durch eine Baugrenze und Abstände vermieden, sodass TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Temporäre landwirtschaftliche Emissionen (Gerüche, Staub) sind ortsüblich und keine Gesundheitsgefahr. Hinweise zur ländlichen Immissionslage sind im Bebauungsplan enthalten.

Während der Bauphase sind kurzfristige, geringfügige Beeinträchtigungen möglich, jedoch durch Auflagen minimiert.

Die Erholungsqualität im Umfeld bleibt weitgehend erhalten. Öffentliche Wege bleiben verfügbar; wohngebietsintern entstehen attraktive Grünstrukturen.

Zusammenfassend sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten. Die Immissionen bleiben in einem vertretbaren, lokal begrenzten Rahmen.

*Landschaftsbild:* Das Landschaftsbild am Ortsrand ist durch offene Feldfluren geprägt. Die geplante Erweiterung verändert dieses Bild durch Bebauung lokal sichtbar, fügt sich jedoch in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Intensive Begrünungen und gestalterische Festsetzungen reduzieren die visuelle Auffälligkeit erheblich.

Der Eingriff ist dauerhaft, lokal bedeutsam, aber räumlich auf den Nahbereich beschränkt. Kumulative Effekte mit weiteren Entwicklungen wären denkbar, derzeit jedoch nicht wesentlich.

Der Eingriff ins Landschaftsbild wird gemäß § 15 BNatSchG durch Begrünungsmaßnahmen und ggf. externe Kompensationen ausgeglichen.

*Kulturelles Erbe und Sachgüter:* Innerhalb des Plangebiets bestehen keine bekannten Denkmäler oder Kulturgüter. Für eventuelle Zufallsfunde gelten übliche Meldepflichten gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz. Sachgüter (bestehende Infrastruktur) werden nicht

beeinträchtigt; verlorene landwirtschaftliche Fläche (0,8 ha) ist geringfügig und regional kompensierbar.

Insgesamt ergeben sich neutrale Auswirkungen ohne erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

*Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:* Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen Bodenversiegelung, Wasserhaushalt und Klima, die durch integrative Maßnahmen (Versickerung, Grünflächen) ausgeglichen werden. Synergieeffekte ergeben sich durch Begrünungsmaßnahmen für Landschaftsbild und biologische Vielfalt. Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnbebauung wurden planerisch entschärft (Schallschutz, Hinweise im Bebauungsplan).

Zusammenfassend treten keine unverträglichen kumulativen oder unkontrollierbaren Wechselwirkungen auf. Die Planung berücksichtigt Schutzgüter umfassend und ganzheitlich.

### **6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation**

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Diese bewertet die geplanten Eingriffe hinsichtlich ihrer ökologischen Auswirkungen anhand der Wertpunktmethode nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Zur Bilanzierung wurden die Flächen im Plangebiet gemäß der standardisierten Biotopwertliste bewertet. Dabei wurde sowohl der bestehende Zustand („Ausgangszustand“) als auch der durch die geplante Bebauung entstehende Zustand („Vorhabenzustand“) mit entsprechenden Beeinträchtigungsfaktoren berücksichtigt. Daraus ergab sich der jeweilige Kompensationsbedarf in Wertpunkten.

Ausgangszustand	Biotop-/ Nutzungstypen	Wertpunkt Ausgangszustand	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigungs- faktor	Eingriff in m <sup>2</sup>	Kompensations- bedarf in Wertpunkten	Maßnahme
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	tV	0,4	6300	5040	Allgemeines Wohngebiet GRZ = 0,4
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, , versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke )	0	vV	0	595	0	Bestandsweg ist schon vollversiegelt
G11	Intensivgrünland (genutzt ) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland wird unter A1-2 gefasst)	3	tV	0,4	2660	3192	Allgemeines Wohngebiet GRZ = 0,4
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren (z. B. hypertrophe Bestände mit Brennessel, Neophyten-Staudenfluren oder Dominanzbestände von Adlerfarn )	4	tV	0,4	575	920	Allgemeines Wohngebiet GRZ = 0,4
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren (z. B. hypertrophe Bestände mit Brennessel, Neophyten-Staudenfluren oder Dominanzbestände von Adlerfarn )	4	V	1	60	240	
Gesamtfläche Geltungsbereich =10.190m <sup>2</sup>					10190	<b>9152</b>	

Abbildung 4: Eingriffsberechnung

(V – Vollversiegelung; tV – teilweise Versiegelung; vV – bereits vorhandene Versiegelung)

Insgesamt beträgt der ermittelte Kompensationsbedarf somit 9.152 Wertpunkte.

Zur teilweisen Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage eines mindestens 2,5 m breiten Grüngürtels entlang der Nord- und Ostgrenze des Gebiets mit heimischen Gehölzen (Ersatzlebensraum, landschaftliche Eingliederung).
- Verpflichtende Privatbegrünungen: Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum oder alternativ fünf Sträucher.
- Extensive Begrünung und Versickerungsmulden zur Sicherstellung ökologischer Funktionen (z.B. Lebensraum, Wasserhaushalt).

Diese Maßnahmen tragen zu einer relevanten Reduzierung des Kompensationsdefizits bei, können den Gesamtbedarf von 9.152 Wertpunkten jedoch voraussichtlich nicht vollständig decken.

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf vollständig auszugleichen, sind ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich:

- Ökokontomaßnahmen der Gemeinde (z.B. Aufforstung, extensive Grünlandpflege, Biotopentwicklung).
- Alternativ sind Ausgleichszahlungen gemäß BayKompV vorgesehen, falls geeignete Maßnahmen nicht direkt verfügbar sind.

Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologischen Verluste (9.152 Wertpunkte) vollständig ausgeglichen werden. Dadurch wird das Ziel erreicht, den ökologischen Gesamtzustand im Gemeindegebiet langfristig stabil zu halten und negative Umweltauswirkungen des Vorhabens auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

#### **6.4 Artenschutzprüfung (ASP)**

Parallel zur allgemeinen Umweltprüfung wurde eine spezielle Artenschutzprüfung (ASP) gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 ff. BNatSchG) durchgeführt. Ziel dieser Prüfung ist festzustellen, ob durch das Vorhaben gegen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes verstoßen wird – insbesondere ob europäisch geschützte Arten (z.B. streng geschützte Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien etc.) durch das Baugebiet getötet, gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

*Vorgehensweise:* Es erfolgten eine Recherche in amtlichen Artendatenbanken sowie Ortsbegehungen zur Bewertung möglicher Lebensräume. Auf der intensiv bewirtschafteten und strukturlosen Ackerfläche wurden keine artenschutzrelevanten Lebensstätten (wie Gewässer oder strukturierte Feldraine) festgestellt. Potenziell relevante Vogelarten wie Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn wurden zwar berücksichtigt, doch aufgrund der monotonen intensiven Nutzung und fehlender Strukturen ist eine dauerhafte Nutzung als Brutgebiet unwahrscheinlich. Lediglich die Feldlerche könnte gelegentlich brüten. Es wurden jedoch keine Anzeichen für aktive Brutplätze festgestellt. Maßnahmen wie eine vorsichtige Wahl des Baustarts außerhalb der Brutzeit stellen sicher, dass keine aktiven Nester zerstört oder Individuen verletzt werden.

Im Gebiet fehlen jegliche Quartierstrukturen für Fledermäuse; auch regelmäßige Jagdaktivitäten sind wegen der monotonen Struktur unwahrscheinlich. Allenfalls einzelne Überflüge anpassungsfähiger Arten (z.B. Zwergfledermaus oder Großer Abendsegler) könnten erfolgen, ohne dass Abhängigkeiten bestehen. Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Für Amphibien bestehen keine relevanten Habitats aufgrund des Fehlens von Gewässern und strukturreichen Lebensräumen. Allenfalls könnten Einzelindividuen das Gebiet durchwandern, jedoch ohne Risiko erheblicher Störungen oder Zerstörungen ihrer Lebensstätten.

Auch für Reptilien (z.B. Zauneidechse, Schlingnatter) sind aufgrund der fehlenden wärmebegünstigten und strukturierten Lebensräume keine relevanten Vorkommen oder

Risiken festzustellen. Ebenso sind für Insekten keine geschützten Arten zu erwarten, da spezifische Lebensräume fehlen.

Ergebnis der ASP: Die Prüfung ergab, dass keine streng geschützten Arten festgestellt wurden, deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet liegen. Direkte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (wie Zerstörung belegter Nester oder Tötung von Individuen) sind nicht zu erwarten. Durch empfohlene Vorsorgemaßnahmen (Bauzeitwahl außerhalb der Brutzeit, vorsichtige Bauweise) sind Konflikte zuverlässig vermeidbar. Eine förmliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes wurden somit vollständig berücksichtigt.

### **6.5 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet Hiendorf Ost liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) noch in einem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA nach RL 2009/147/EG). Im Umkreis des Vorhabens befindet sich kein entsprechendes Schutzgebiet mit potentiell funktionalem Bezug. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die ca. 2,5 km westlich gelegene Fläche „Magerrasen auf der Albhochfläche im Lkr. Eichstätt“ (ID-Code EU: DE7035371). Aufgrund des großen Abstands sowie des fehlenden Biotopverbunds und keiner hydrologischen Verbindung zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebiets durch die Planung sicher auszuschließen. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist im näheren Umkreis des Ortsteils Hiendorf nicht ausgewiesen; erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen der Vogelschutzrichtlinie können daher ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Natura-2000-Vorprüfung wurde folglich festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG) ist nicht erforderlich.

Andere Schutzgebiete oder geschützte Biotope werden durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten; das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal (LSG-00565.01) westlich des Vorhabens, gehört nicht zum Geltungsbereich und bleibt unbeeinflusst. Innerhalb des Plangebiets sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden – es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland ohne Gewässer oder Wald, sodass keine derartigen Biotoptypen vorliegen. Das nächste kartierte Biotop (Nr. 7135-0072 „Feldgehölzartige Hecken um Hiendorf“) befindet sich in etwa 200 m Entfernung nordwestlich der Planfläche und wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Naturdenkmäler oder sonstige kleinräumige Schutzflächen sind im Umfeld des Vorhabens nicht bekannt. Somit kann insgesamt ausgeschlossen werden, dass durch den Bebauungsplan Hiendorf Ost Schutzgebiete nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie oder andere naturschutzfachlich wertvolle Flächen in Mitleidenschaft gezogen werden.

## Literatur

**Baugesetzbuch (BauGB)** – Gesetz zur Regelung des Städtebaus; in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2023 (BGBl. I S. 4210).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** – Bauordnung für Bayern; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) sowie durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** – Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur; vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

**Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)** – Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft; vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern; in Kraft seit 1. September 2013, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung (Verordnung vom 21. Februar 2018).

**Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt)** – Regionalplan für die Planungsregion 10, erstmalig in Kraft getreten am 30. Dezember 1989; herausgegeben durch den Regionalen Planungsverband Region 10 Ingolstadt, mit seither fortlaufenden Fortschreibungen (Stand: aktuell geltende Fassung).

**Bayerisches Landesamt für Statistik** – *Statistik kommunal 2022* für die Gemeinde Mindelstetten (München, 2023); enthält Bevölkerungs- und Strukturdaten.

**Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)** – Umweltfachliche Daten und Karten für das Plangebiet (u. a. Ergebnisse der Biotopkartierung im Landkreis Eichstätt, Bodenkarten, Grundwasserinformationen); Auswertungen und Online-Recherchen, Stand 2024.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)** – Abfrage der Denkmalliste und des Bodendenkmalverzeichnisses für Mindelstetten/Hiendorf (Stand 2024); im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Kultur- oder Bodendenkmäler.

**BayernAtlas (Online-Kartendienst)** – Digitaler Kartenviewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung (LDBV); Nutzung von topographischen Karten und Luftbildern zur Bestandsaufnahme und Lagebeschreibung des Plangebietes „Hiendorf Ost“ (Abruf 2024).