



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 150a
„Natur in Pfaffenhofen a.d. Ilm 2017 – Sport-
und Freizeitpark an der Ilm“**

Begründung

- Entwurf -

zur Planfassung vom 16.02.2023

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Topografie	4
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	5
2.5	Erschließung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	7
4	Plankonzept	8
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	8
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	8
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	8
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	8
5	Planfestsetzungen	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, Abstandsflächen und Geländeänderungen	9
5.3	Grünordnung	10
6	Planungsalternativen	10
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
7.1	Belange des Umweltschutzes	10
7.2	Belange des Denkmalschutzes	11
7.3	Belange des Bodenschutzes	11
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11
7.5	Immissionsschutz	11
7.6	Auswirkungen auf die Infrastruktur	12
7.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	13
7.8	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	13
8	Flächenbilanz	13

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, einen Neubau für den bestehenden Kindergarten St. Elisabeth auf den Flächen des Wohnmobilstellplatzes zu ermöglichen. Dadurch kann der Kindergarten nach neusten energetischen Standards gebaut werden und es können zusätzlich weitere Kindergarten- und Krippenplätze dem Bedarf entsprechend geschaffen werden. Der Wohnmobilstellplatz soll im Gegenzug auf die Flächen des bestehenden Kindergartens.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 16.02.2023 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der aktuelle Kindergarten St. Elisabeth wurde 1988/1989 als kurzfristige Übergangslösung in einfachster Bauweise geplant und gebaut. Eine Generalsanierung des Kindergartens wurde geprüft, ist aber aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz wirtschaftlich nicht tragbar. Durch den Neubau des Kindergartens auf der Fläche des Wohnmobilstellplatzes kann der bestehende Kindergarten bis zur Eröffnung des neuen Kindergartens bestehen bleiben und es wird keine Containerlösung benötigt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm und wird umschlossen von der Ingolstädter Straße im Westen, dem Parkplatz für das Freibad im Norden, dem Volksfestplatz im Süden und den Sportflächen im Osten. Es liegt nördlich des Stadtzentrums.



Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Auf den Flächen im Geltungsbereich befindet sich im Süden der bestehende Kindergarten St. Elisabeth, welcher durch den geplanten Neubau ersetzt werden soll. Im Norden befindet sich der Wohnmobilstellplatz, welcher künftig auf den Flächen des bestehenden Kindergartens untergebracht werden soll.

In den Randbereichen des Plangebiets sind Bäume unterschiedlichen Alters vorzufinden.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Volksfestplatz der Stadt Pfaffenhofen. Östlich grenzen die Sportflächen mit Fußballplatz und Tribüne an, welche im Zuge der Gartenschau umgestaltet wurden und im Ursprungsbebauungsplan BP Nr. 150a „Natur in Pfaffenhofen a.d. Ilm 2017 – Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ festgesetzt sind. Im Norden befindet sich direkt angrenzend der Parkplatz des Freibades und des Eisstadions sowie das Eisstadion und das Freibad selbst. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Ingolstädter Straße, befinden sich Wohnbebauungen sowie ein Boardinghaus. Diese liegen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne BP Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“, BP Nr. 143 „Sondergebiet Gewerbliches Boardinghouse“ und BP Nr. 164 „Ziegelstraße Ecke Ingolstädter Straße“, in dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

2.5 Erschließung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein im Bestand vorhandenes Gebiet handelt, ist die Erschließung hier bereits fertiggestellt.

Das Plangebiet ist von der Ingolstädter Straße bzw. der als öffentliche Straße gewidmeten Türllorstraße, deren Widmung sich auf den südlich gelegenen Festplatz erstreckt, erschlossen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Ingolstädter Straße ist 50 km/h.

Die Ingolstädter Straße besitzt an der Westseite einen Gehweg sowie an der Ostseite einen kombinierten Geh- und Radweg, der durch einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Kreisel“ befindet sich südlich vom Planumgriff in der Ingolstädter Straße in 150 m Entfernung zum geplanten Kindergarten. Die Haltestelle wird von den Linien 1 und 3 angefahren.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist entsprechend der jeweiligen Stellplatzsatzungen nachzuweisen.

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen zu Kindergärten:

Z 8.3.1: Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Z 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

G 1.1.1 Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind.

B VI G 1: Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. Das reiche Kulturerbe ist möglichst zu bewahren und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einzubeziehen.

B VI G 2: Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich – in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. Die Einzugsbereiche von überörtlichen Einrichtungen sollten die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte berücksichtigen.

B VI Z 3.1.2: Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die Planung Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, rechtswirksam seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Flächen für den ruhenden Verkehr, Flächen für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindergarten) und Grünflächen dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

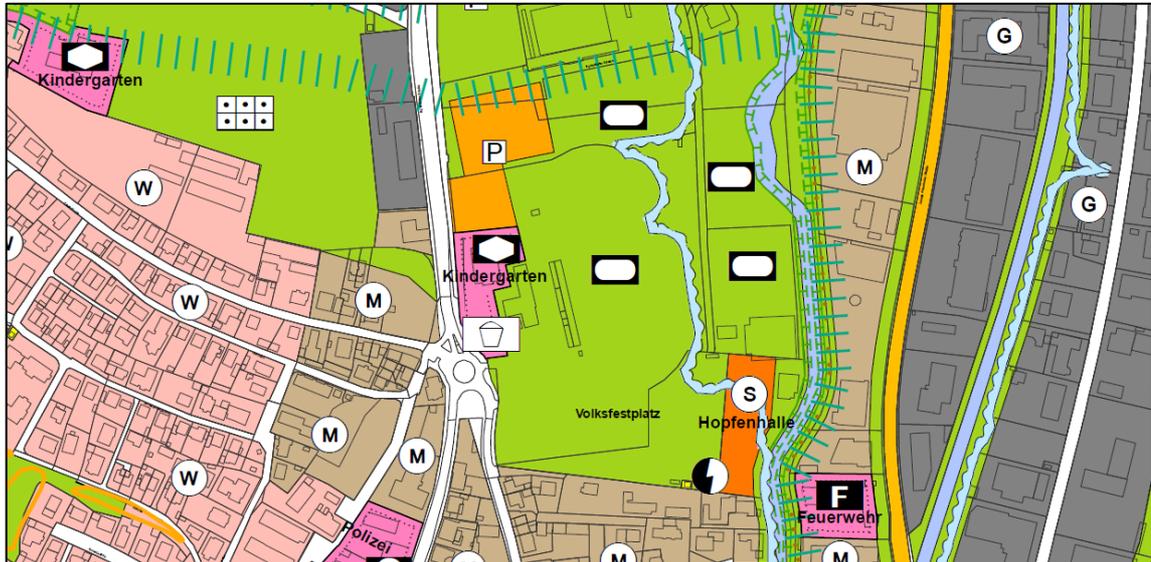


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich und wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Voraussetzungen für die (nachträgliche) Anpassung des Flächennutzungsplans sind gegeben, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich überwiegend um eine Wohn- und Mischbaufläche mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad kleinere Teile sind als Grünflächen dargestellt, die zur Entstehung von Kaltluft beitragen. Der Geltungsbereich ist im Bereich des Bodentyp 12a (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm). Das Plangebiet ist als Bereich mit artesisch gespanntem Grundwasser und als wassersensibler Bereich dargestellt, was bedeutet, dass in diesen Bereichen hohe Grundwasserstände vorhanden sein können und es zu zeitweise hohen Wasserabflüssen, Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Jedoch gibt die Lage im wassersensiblen Bereich keine Auskunft über die Wahrscheinlichkeit eines eintretenden Hochwasserereignisses.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Flächen für den Kindergarten sollen mit denen des Wohnmobilstellplatzes getauscht werden, das städtebauliche Konzept ändert sich daher nicht zur Bestandssituation. Der Wohnmobilstellplatz ist als Ergebnis der Bürgerbeteiligung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ausgebaut worden, sodass Touristen, die mit Wohnmobilen unterwegs sind, in Pfaffenhofen halt machen. Hierzu sollen auch die zukünftigen Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsstationen angeboten werden. Die Lage des Wohnmobilstellplatzes nahe der Innenstadt fördert die touristische Attraktivität Pfaffenhofens für diese Zielgruppe. Bei dem Wohnmobilstellplatz handelt es sich um einen Stellplatz, nicht um einen Campingplatz.

Der Kindergarten mit angebundener Kinderkrippe liegt in relativ zentraler Lage Stadtgebiet und ist damit gut erreichbar. Außerdem bietet seine Lage die Möglichkeit, an vorhandenen Freiflächenbestand mit guter Durchgrünung anzuknüpfen.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches, zentral gelegenes Gebiet handelt, verlaufen Erschließungsanlagen bereits in der Ingotstädter Straße und werden als ausreichend erachtet.

Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist über Stellplätze nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen zu regeln.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Auf dem Gelände befinden sich Bäume verschiedenen Alters. Die unbebauten Flächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen. Bei dem Neubau des Kindergartens und des Wohnmobilstellplatzes ist der Erhalt von Bäumen besonders zu berücksichtigen. Auf eine Festsetzung der bestehenden Bäume wurde jedoch verzichtet, um keine Vorgaben über das städtebauliche Erfordernis hinaus zu machen.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessern das Mikroklima und die Biodiversität.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung der Überbaubaren Flächen herabgesetzt.
- Die bestehenden Bäume tragen zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.

5 Planfestsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen können die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sichergestellt werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf, für Kindergärten und Kindertagesstätten ausgewiesen. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, sind nur Gebäude und Einrichtungen, die dieser Zweckbestimmung dienen, zulässig. Dadurch kann die Kinderbetreuung entsprechend des Bevölkerungswachstums sichergestellt werden.

Für den Bauraum wird eine maximal zulässige Gesamtfläche für bauliche Anlagen (GR) festgesetzt sowie maximal 2 zulässige Vollgeschosse. Diese Festsetzungen wurden durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen und maximalen Höhen der Dachaufbauten ergänzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Bestandsbebauungsplan und werden für die Nutzung an dieser Stelle als städtebaulich verträglich angesehen. Die Höhenfestsetzungen dienen der Einbindung in das bestehende städtebauliche Umfeld an der Ingolstädter Straße unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen, insbesondere der vorhandenen Böschung zur Straße. Die Baugrenze wurde so festgelegt, dass eine hohe Flexibilität in der Gestaltung des Baukörpers bleibt, der Baukörper jedoch abschirmend zu Straße steht, um nach Osten einen ruhigen Freibereich sicherstellen zu können.

Die Flächen für den Wohnmobilstellplatz sind entsprechend des Ursprungsbebauungsplans als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche für Wohnmobile festgesetzt.

5.2 Bauweise, Abstandsflächen und Geländeänderungen

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die neu entstehenden Bebauungen sich möglichst in die gegebene Bebauung einfügen und die vorhandenen grünen Strukturen nicht beeinträchtigt werden.

Im Art. 81 Satz 1 Abs. 1 BayBO ist neben der Erhaltung des Ortsbildes auch explizit die Begrünung von Gebäuden aufgeführt. Die Zulässigkeit, begrünte Dächer festzusetzen, ist daher gegeben. Das begrünte Dach in Form eines Flachdachs, flachen Satteldaches, Walmdaches oder Pultdaches wurde an dieser Stelle gewählt, da das Dach aufgrund der Gebäudelage relativ gut einsehbar ist und sich so in die grüne Umgebung der Sportflächen einfügt. Zudem bietet ein begrüntes Dach viele Vorteile, so kann aufgrund der Substratschicht das Niederschlagswasser gepuffert werden. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Ein begrüntes Dach schafft Raum für Natur in der Stadt und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Im vorliegenden Fall sind dies z.B. Einfriedungen, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Mülltonnenhäuser oder Stellplätze. Die Böschung ist von Nebenanlagen freizuhalten, um hier einmal die Einsehbarkeit der Straße durch Nebenanlagen nicht zu beeinträchtigen und um die Böschung nicht in ihrer Funktion zur Stabilisierung der Verkehrswege zu verändern. Darüber hinaus befinden sich im Böschungsbereich einige Bäume, die so vor Beschädigungen geschützt werden können.

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume nicht für jede Gebäudeform mit Geländeänderungen ausgenutzt werden können.

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen werden getroffen, um jedem Grundstück an seinen Grenzen Sicherheit bezüglich der Einhaltung des natürlichen Geländes durch die Nachbarnutzung zu geben. Gleichzeitig tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass der Verlauf des Oberflächenwasserabflusses nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert wird und die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig gestört wird.

5.3 Grünordnung

Die Begrünungssatzung findet aufgrund des hier vorgesehenen Sonderbaues eines Kindergartens keine Anwendung. Die Vorgaben zur Fassadenbegrünung, Einfriedungen und Gartengestaltung könnten den Kindergarten in seiner Nutzbarkeit einschränken, weshalb hier keine Vorgaben getroffen werden. Auf dem Grundstück befinden sich zudem bereits einige alte Bäume, weshalb hier nicht zusätzliche Bäume gepflanzt werden müssen. Die Dachbegrünung ist unabhängig von der Begrünungssatzung aus Gestaltungsgründen und als Maßnahme zur Verbesserung des Lokalklimas festgesetzt worden.

6 Planungsalternativen

Ein alternativer Standort für den Kindergarten ist nicht angestrebt, da ein Kindergarten in zentrumsnaher Lage weiterhin benötigt wird und die überplanten Flächen bereits zur Verfügung stehen, ohne dass größere, vorhandene Bausubstanz auf den neuen Flächen beseitigt werden muss. Eine alternative Nutzung auf den Flächen ist nicht vorgesehen. Ein alternativer Standort oder eine alternative Nutzung für den Wohnmobilstellplatz ist nicht vorgesehen, da sich die zentrale Lage und die Nähe zum Volksfestplatz in den letzten Jahren bewährt hat.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 150 a „Natur in Pfaffenhofen a.d. Ilm 2017 – Sport- und Freizeitpark an der Ilm“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

Wer jedoch Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

7.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen Lage, welche komplett bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Durch die Festsetzungen zur Versiegelung und Dachbegrünung sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Werden vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Für die Auffüllung des Geländes wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum gilt als erhaltenswert und ist daher zu erhalten und zu pflegen.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Begrenzung der Versiegelung und Vorgabe zur Dachbegrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

Dem Landschaftsplan Wasser ist zu entnehmen, dass der gesamte Geltungsbereich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen liegt. Das Gebiet liegt jedoch im wassersensiblen Bereich, was einen zeitweise hohen Wasserabfluss aufgrund der Tallage sowie ein zeitweise hoch anstehendes Grundwasser bedeutet. Im Plangebiet ist mit artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen. Dies ist insbesondere bei Bohrarbeiten zu beachten.

7.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro C. Hentschel Consult erstellt, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionsbelastungen aus Straßenverkehr, Eisstation inkl. Stellplätze, Freibad, Sport- und Freizeitanlage, Volkstestplatz sowie LKW-Stellplatz berechnet und beurteilt.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [1] dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 [1] die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ [4] als fachlich

fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen, für Sportanlagen die 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) [2] und für Freizeitanlagen je nach Länderverordnung ebenfalls die 18.BImSchV [2] oder die Freizeitlärmrichtlinie [3].

Kindergärten und dergleichen werden in der DIN 18005 [1] nicht explizit aufgeführt. Das Landesamt für Umweltschutz LfU empfiehlt für Kindertagesstätten den Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) für den Tagzeitraum anzustreben, dieser gilt auch für die Aufenthaltsfläche im Außenbereich.

Verkehr:

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehr auf der Ingolstädter Straße mit einer Immissionsbelastung von bis zu 66 dB(A) zu rechnen ist. Der für eine KiTa anzustrebende Orientierungswert für ein WA von 55 dB(A) wird nur an der Ostfassade eingehalten. Es wurden Schallschutzmaßnahmen diskutiert und deren Wirkung aufgezeigt. Ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand ist an dieser Stelle nicht gewollt. Die Wand müsste im Bereich der Böschung errichtet werden, die dafür nur bedingt geeignet ist, da dort einige große Bäume stehen, die erhalten bleiben sollen. Daraus resultiert nach DIN 4109 [15] folgende Mindestanforderung an das Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Fassaden:

- Westfassade $R'_{w,ges}$ = 39 dB
- Nordfassade $R'_{w,ges}$ = 35 dB
- Ostfassade $R'_{w,ges}$ = 30 dB
- Südfassade $R'_{w,ges}$ = 36 dB

Die DIN 18005 [1] weist darauf hin, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Auf Grund dessen ist zusätzlich festgesetzt, dass Schlafräume mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten sind.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird die Geschwindigkeit auf der Ingolstädter Straße im Bereich des Vorhabens zu den Öffnungszeiten des Kindergartens von 50 km/h auf 30 km/h reduziert. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass dadurch im Garten der IGWWA von 59 dB(A) auf ca. 2.800 m² eingehalten werden kann. Ohne Geschwindigkeitsreduzierung würde die nutzbare Gartenfläche lediglich bei ca. 2.130 m² liegen. Die Fläche, welche über 49 dB(A) liegt ist, in der Planzeichnung mit aufgenommen, innerhalb dieser Fläche ist keine Außenspielfläche zulässig. Die Baugrenze wurde so gelegt, dass der Außenbereich durch den Kindergartenneubau abgeschirmt wird.

Sport- und Freizeitanlagen:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Sportanlagen mit keinen Überschreitungen zu rechnen ist. Bei einem Volksfest können die Richtwerte für die Sonderfallbeurteilung eingehalten werden.

Lkw-Parkplatz:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Lkw-Abstellplatz mit keinen Überschreitungen zu rechnen ist.

Neubau Abstellplatz für Wohnmobile:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag durch den Abstellplatz schalltechnisch nicht relevant ist.

7.6 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Der aktuell bestehende Kindergarten soll nach

Fertigstellung abgerissen werden. Die Mehrung der Kindergartenplätze wird zu keinen Auswirkungen führen.

7.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und Versiegelung im Bebauungsplan entgegenzuwirken.

7.8 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind. Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

8 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Flächen für den Gemeinbedarf:	4.809 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	+ 2.458 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	+ 1.780 m ²
Geltungsbereich:	9.046 m ²