

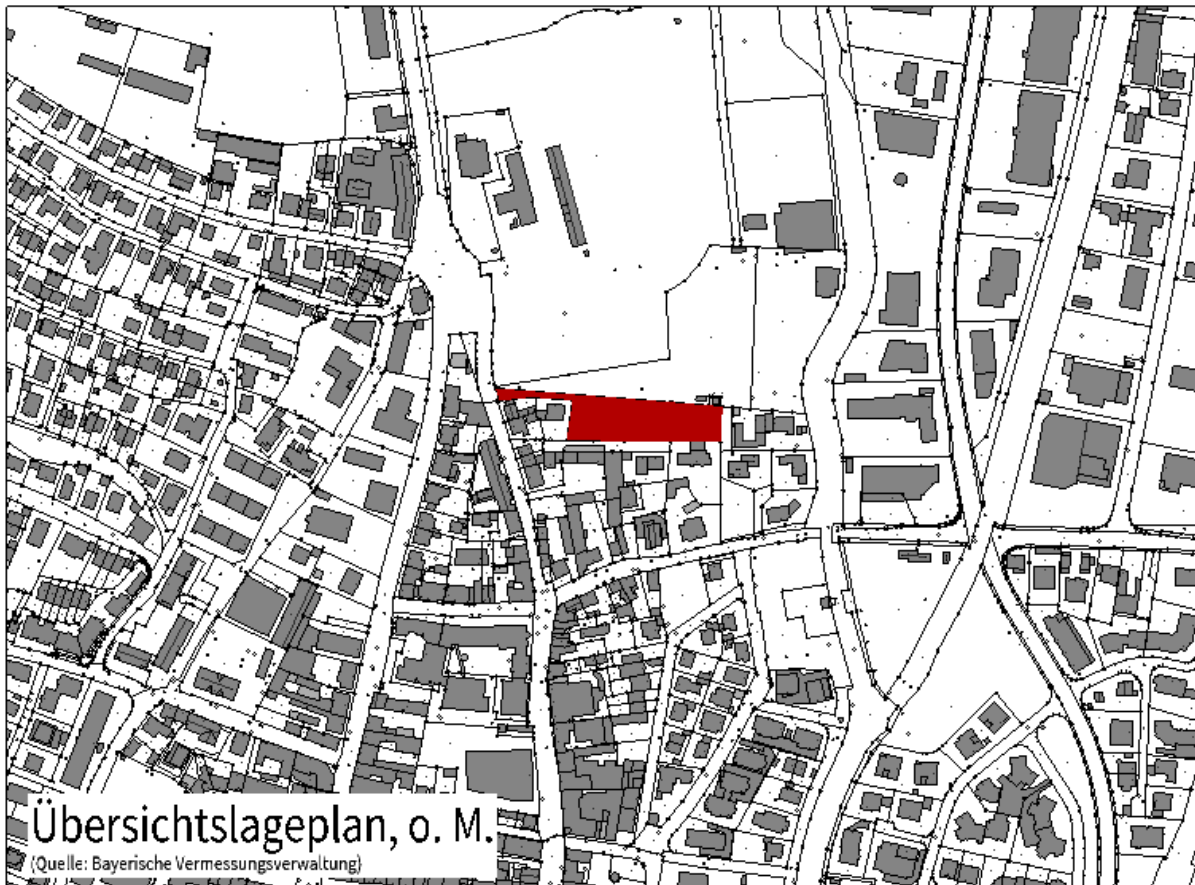


STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 194

„Südlich Volksfestplatz“

Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 08.09.2023

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 07.09.2023
(Natur Perspektiven GmbH, Dominik Meier)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 30.12.2022
(NICKOL & PARTNER AG)
- Schalltechnische Untersuchung vom August 2023 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 08.09.2023

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Altlasten	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Hochwassergefahren	10
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	11
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	11
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	12
5.1	Verkehrskonzept	12
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	13
5.1.3	Geh- und Radwege.....	13
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	13
5.2	Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
5.3	Technische Infrastruktur	14
6.	PLANUNGSKONZEPT	14
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3	Nebenanlagen, Balkone und Terrassen, Vordächer.....	16
6.4	Bauliche Gestaltung.....	16
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	20
7.1	Grundlagen	20
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	20
7.2.1	Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild	20
7.2.2	Geologie und Böden	21

7.2.3	Wasserhaushalt	22
7.2.4	Vegetation, Nutzung und Biotope	22
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	23
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	23
7.3.2	Straßenraumbegrünung.....	23
7.3.3	Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	24
7.4	Umweltbericht	25
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	26
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	26
8.	SCHALLSCHUTZ.....	27
8.1	Öffentlicher Verkehr.....	27
8.2	Sport- und Freizeitanlagen	27
8.3	Gewerbe	27
8.4	Fazit	28
9.	DENKMALSCHUTZ.....	28
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	29

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Aufgrund einer geplanten Neubebauung am Volksfestplatz soll durch die Aufstellung eines Bauungsplans das bestehende Baurecht auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1120 und 1120/11, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm, aus gestalterischen und immissionsschutzfachlichen Überlegungen überplant werden.

Für das Plangebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen Gebiet.

Durch den Bauungsplan soll eine geschlossene Bebauung mit insgesamt sechs aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern mit je drei Vollgeschossen und Flachdach ermöglicht werden. Durch entsprechenden Versatz, Fassadengestaltung und Baumpflanzungen zum Volksfestplatz hin soll die geschlossene Bebauung aufgelockert werden. Der Grundsatzbeschluss zu nachhaltigen Wohn- und Mischgebieten soll hier Anwendung finden; so sollen insbesondere die Fassade sowie das Flachdach begrünt und die Dachfläche gleichzeitig mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Bepflanzung zum Volksfestplatz.

Des Weiteren soll durch entsprechende Festsetzungen besonders auf die Immissionseinwirkungen durch das angrenzende Volksfestgelände eingegangen werden. Hierbei ist einerseits sicherzustellen, dass der Volksfestbetrieb weiterhin ohne Einschränkungen möglich bleibt und andererseits gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind. Zudem soll die bestehende Bebauung im Süden durch die geplante, geschlossene Bebauung zusätzlich abgeschirmt und somit geschützt werden.

Der Bauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Aufstellung des Bauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Es werden keine Vorhaben durch den Bauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor

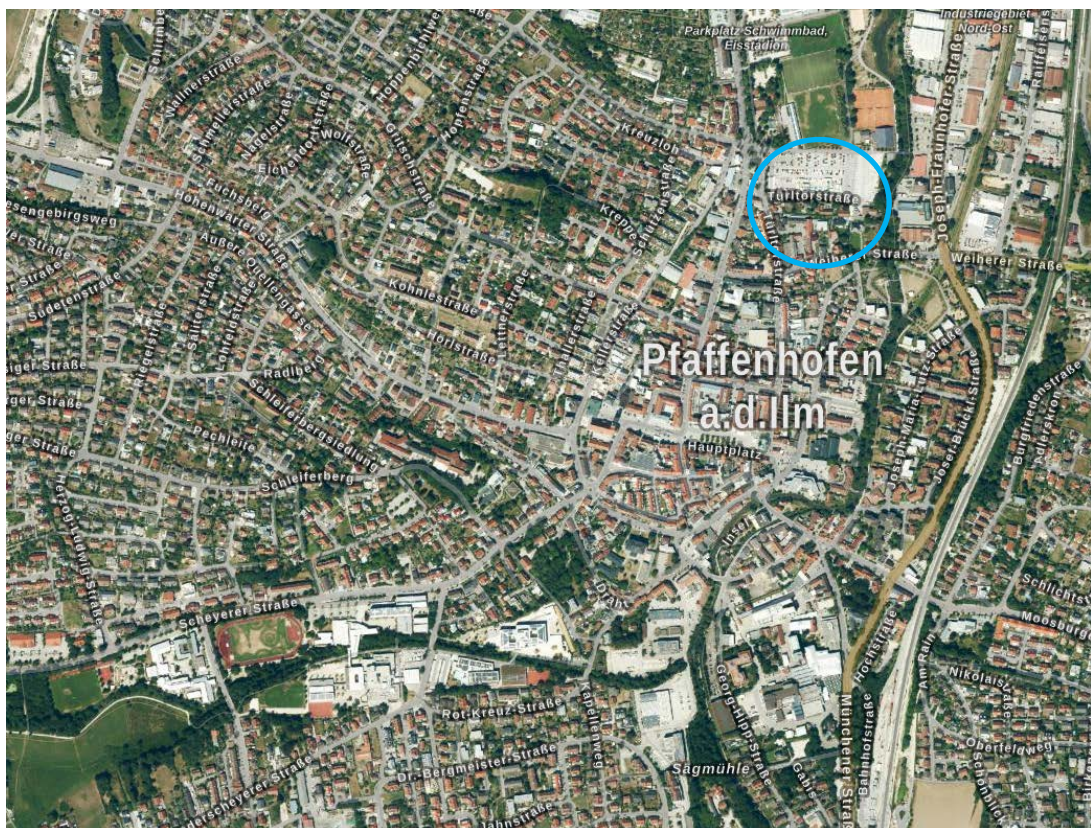
oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm und grenzt nördlich direkt an den Volksfestplatz an.



(Quelle: Auszug BayernAtlas, o. M.)

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1120 und 1120/11 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm und wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1139 und 1139/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1120/12 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

- im Süden durch die Fl.-Nrn. 1117/15, 1119, 1120/4 und 1120/5 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1222 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaut. Diese werden im Zuge der Neubebauung abgebrochen.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über den im Norden angrenzenden Volksfestplatz mit dessen Erschließungsstraße an die Türlltorstraße im Westen angebunden. Die Wegeführung auf dem Volksfestplatz ist im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen unter der Nummer 1.2476 (Eintragungsverfügung vom 11.08.1988) geführt. Somit ist die Erschließung des Plangebiets gesichert. Wie auch im Bestand sind bei der Neubebauung zwei Zufahrten geplant, über die das Grundstück sowie eine mögliche Tiefgarage erschlossen werden können.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen vgl. LEP 3.1 (G)¹.

¹ LEP 2020 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)²) Rechnung getragen werden. Da sich das Plangebiet in einem vorhandenen Siedlungszusammenhang befindet und der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, die bereits voll erschlossen sind, kann diesen Zielen und dem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

² LEP 2020 3.3 (B): *“Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“*

3.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

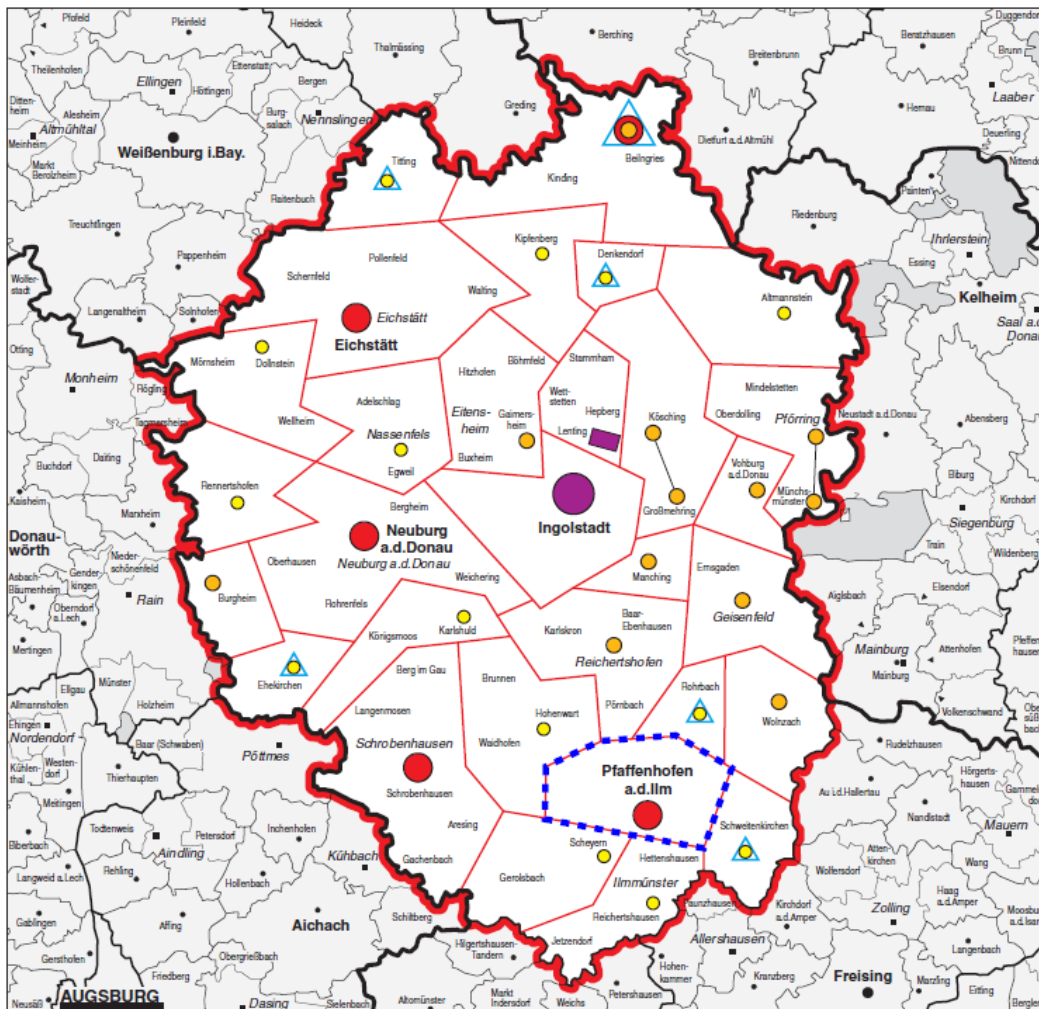


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei

sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich und wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Voraussetzungen sind gegeben, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Damit entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

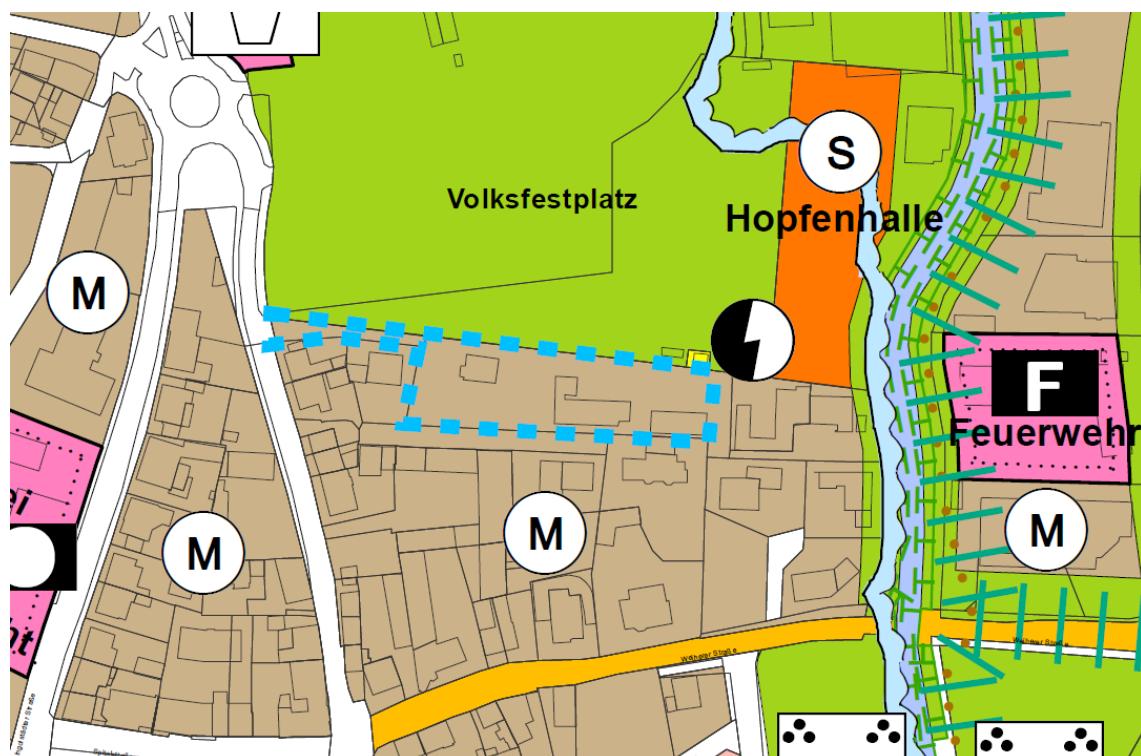


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} . Das Plangebiet liegt jedoch teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} .

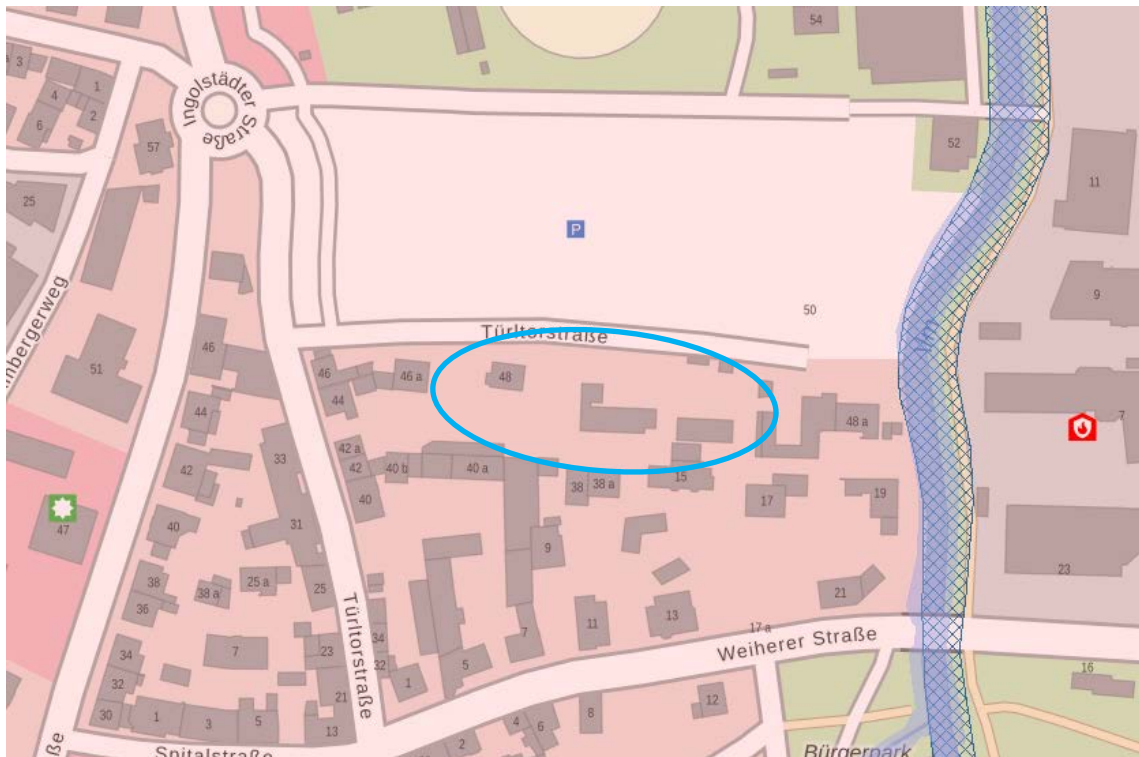


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{100} (Stand 2009)**

 **festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

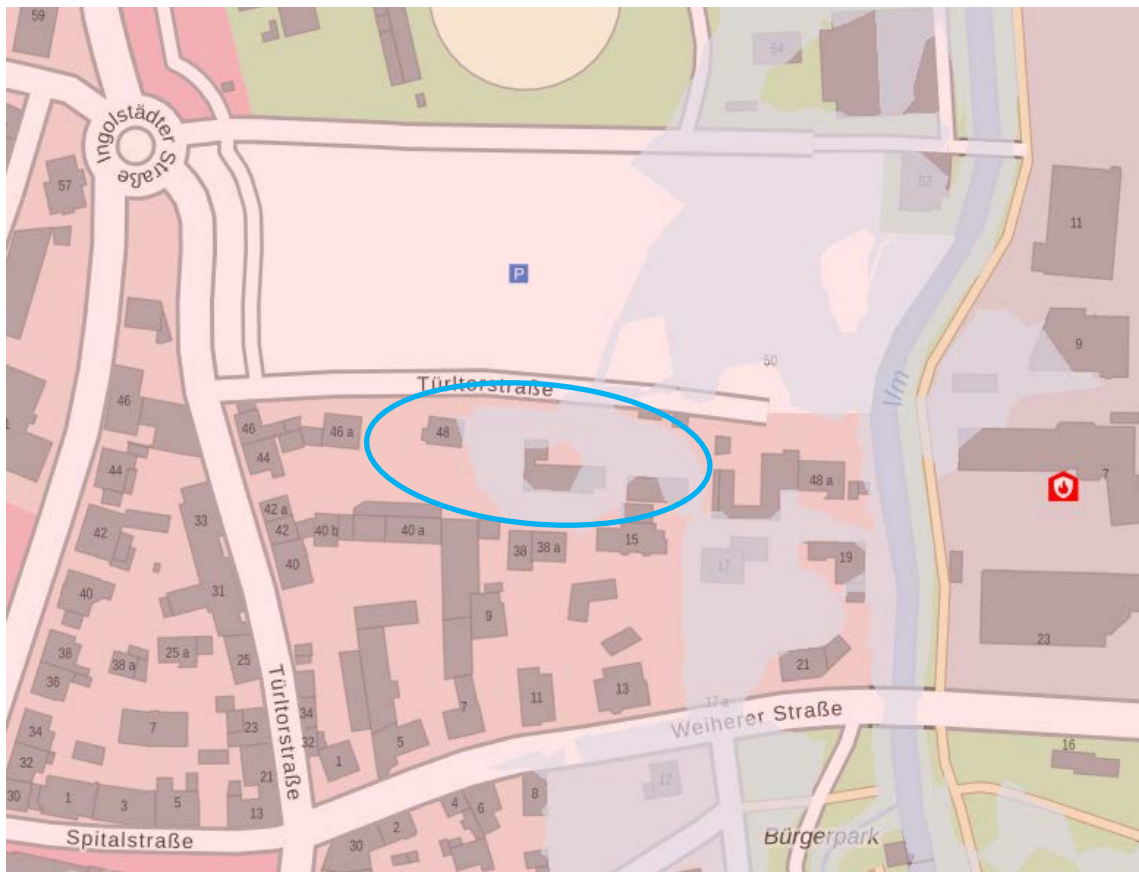


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)**

Aufgrund der Lage innerhalb bzw. angrenzend an Hochwassergefahrenflächen ist bei der Planung eine hochwasserangepasste Bauweise einzuhalten. Aus diesem Grund wurde die Höhenlage baulicher Anlagen so gewählt, dass keine Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude besteht.

Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) zu beachten.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 66 „An der Spitalstraße“ an.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung

(siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den

allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind aus diesem Grund allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung festgesetzt.

Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Auch ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als Flachdach kann eine kompakte Bauweise erzielt werden. Durch die Nutzung eines gut angebundenen Standorts kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch für die Erschließung vermieden werden.

Begrünung

Zur weiteren Einsparung von Energiekosten bspw. für Raumkühlung müssen Flachdächer sowie Teile der Fassaden begrünt ausgeführt werden. Durch den größeren Schichtaufbau sind die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Daches besser. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Staub und Schadstoffe werden gebunden. Durch die begrünter Dächer und Fassaden kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden. Außerdem schaffen sie Raum für Natur und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie 3 (Ziegellohfeld · Innenstadt · Bahnhof · Heißmanning) in den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Die nächste

Haltestelle befindet sich an der Ingolstädter Straße. Zudem ist der Hauptplatz, von dem aus alle Buslinien verkehren, in kurzer Distanz fußläufig zu erreichen.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist über die Türlltorstraße direkt in das Wegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Eine direkte Anbindung an das Radwegenetz ist nicht gegeben, was aufgrund der innerörtlichen Lage eine untergeordnete Rolle spielt. Zudem wurden auf vielen innerstädtischen Straßen Radfahrschutzstreifen angelegt, über die die Anbindung an das Radwegenetz gegeben ist.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sollen ausschließlich in der Tiefgarage Platz finden, um die Außenflächen für den Aufenthalt für Personen großzügig gestalten zu können und auch die natürliche Bodenfunktion durch geeignete Anpflanzungen auf der Tiefgarage so weit wie möglich zu erhalten. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage der geotechnische Bericht vom 30.12.2022 vom Büro NICKOL&PARTNER AG beigelegt.

Der geotechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. In vorliegender Planung ist dies jedoch nicht umsetzbar, da aufgrund des angetroffenen hohen Grundwasserstandes die Versickerung nur oberflächennah über entsprechend großzügig dimensionierten Flächen möglich wäre und diese nicht in ausreichend großem Umfang zur Verfügung stehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist demnach mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm in den bestehenden Kanal einzuleiten.

Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht erwünscht und entsprechen nicht der städtebaulichen Intention zur Schaffung von Wohnraum.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um der Forderung nach flächensparendem Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Die Baulinie entlang des Volksfestplatzes wurde so gewählt, dass eine geschlossene Bebauung hin zum Volksfestplatz und ohne seitlichen Grenzabstand möglich ist und somit eine abschirmende Wirkung in Bezug auf den Lärmschutz (Volksfestplatz) erzielt werden kann. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine sinnvolle Tiefe der Baukörper möglich ist. Des Weiteren kann das Grundstück durch die geschlossene

Bebauung flächensparend genutzt und eine gemeinsame Tiefgarage für alle Baukörper realisiert werden. Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze können dadurch unterirdisch nachgewiesen werden ohne die wertvollen Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden kann Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Plangebiet werden nachbarrechtliche Belange an der Ost- und Westgrenze des Plangebiets berührt, jedoch führt die Regelung dazu, dass die benachbarten Grundstückseigentümer ebenfalls die Grundstücksgrenze ausbauen dürfen und demnach deren Baurecht gesteigert wird (siehe Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Die zulässige Wandhöhe ist in Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise nicht zulässig. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika.

Die zulässige Grundfläche, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO benannten Anlagen (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen), ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig, wobei die Grundfläche von unterirdischen Anlagen ab einer Überdeckung von mind. 0,6 m ab Rohdecke bei der Ermittlung unberücksichtigt bleiben kann. Dies wird unter anderem zur Ermöglichung einer Tiefgarage erforderlich, um alle Stellplätze unterirdisch unterbringen zu können. Die Verlagerung von oberirdischen Stellplätzen in den Untergrund und somit der Sicht entzogen ist aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich gewünscht. So können die verbleibenden Außenbereichsflächen attraktiv gestaltet und den Anwohnern zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zur Verfügung gestellt werden. Durch die Mindestüberdeckung von 0,6 m über unterirdischen Bauwerken sind die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktionen denkbar gering, weshalb diese bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben können. Außerdem ist die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen möglich, sodass eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden kann. Differenziertere Ausführungen hierzu sind dem Grünordnungskonzept unter *Punkt 7. Grünordnungskonzept* zu entnehmen, das eine konsequente Durchgrünung des Plangebiets ermöglicht, aber zugleich der innerstädtischen Bebauung gerecht wird. Dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

durch die Erholungsfunktion von privaten bzw. halböffentlichen Flächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden.

Zudem ist durch die innenstadtnahe Lage des Grundstücks städtebaulich eine dichtere Bebauung, die naturgemäß einen höheren Versiegelungsgrad mit sich bringt, gewünscht, aber durch oben aufgeführte Gründe ausreichend kompensiert.

6.3 Nebenanlagen, Balkone und Terrassen, Vordächer

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Hierbei handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhaus, o. Ä.. Da die genaue Lage der konkreten Planung überlassen werden sollte, wurden keine Flächen ausgewiesen. Balkone und Terrassen sind ebenfalls im Plangebiet allgemein zulässig, wobei diese die Baugrenzen um nicht mehr als 1,5 m überschreiten dürfen. Zusätzlich ist die Gesamtlänge auf 40 % der Breite der Außenwand beschränkt. Ebenso sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien im Plangebiet allgemein zulässig. Vordächer sind Außerhalb der Baulinien/ -grenzen ausschließlich an Hauszugängen mit einer maximalen Ausladung von 1,2 m und einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig, um einen Schutz vor Wettereinflüssen wie Regen oder Schnee zu geben.

6.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Als Dachform der Hauptdächer sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Eine Bebauung mit einem Flachdach führt gegenüber einer Bebauung E+D zu größeren Wandhöhen und damit zu mehr Abstandsflächen. Hierdurch wird die Überbauung in der Fläche bei gleicher Wohnfläche reduziert und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z. B. von Dämmung und Dichtung. Sie tragen zu einem ruhigen

Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Flachdächer können für energetische und ökologische Zwecke aufgewertet werden.

Die Flachdächer sind gemäß der geltenden städtischen Begrünungssatzung zu begrünen.

Gegenüber nicht begrüntem Dächern bieten begrünte Dächer viele Vorteile:

Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen

Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen

Beitrag zur Verringerung von Hochwasser an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und

des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur

Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Staub und Schadstoffe werden gebunden.

Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Es handelt sich um

eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt

aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach

länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung vor UV-Strahlung und Witterungseinfluss

schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und

schalldämmenden Eigenschaften des Daches besser. Energiekosten für Raumkühlung werden

eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Anbauten, sowie Dachaufbauten,

etc. sind aufgrund ihrer untergeordneten Stellung in anderer Form, Neigung und Deckung als das

Hauptdach zulässig. Ab jeweils 9 m² Dachfläche ist jedoch auch hier die Ausführung als begrüntes

Flachdach verpflichtend.

Dachaufbauten aller Art sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, jedoch nur innerhalb der Attika zulässig.

Diese sind aus technischen Gründen nicht immer vermeidbar, werden jedoch in ihrer Ausdehnung entsprechend beschränkt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender

Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen.

Bei Gebäudelängen über 30 m ist durch geeignete Elemente eine angemessene Gliederung, vor

allem der Fassaden sicherzustellen. Hierzu können gestalterische Elemente wie beispielsweise

abgesetzte Treppenhäuser oder Farbbänder zum Einsatz kommen. Auch durch Elemente zur

Fassadenbegrünung kann eine optische Gliederung erzeugt werden. Des Weiteren sind dunkle

Fassadenmaterialien aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme (Albedo-Effekt) explizit

ausgeschlossen. Diese sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) zulässig, um auch hier den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1 Satz 20 BauGB). Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung „versickerungsfähig“ ist durch die im ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ genannte Bemessungsregenspende von 270 l/(s*ha) gegeben. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und ohne Sockel zu errichten. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch kann eine gewisse Privatsphäre im Bereich der Wohnungsgärten erreicht werden. Zudem wird durch eine mögliche Hinterpflanzung eine gestalterische und ökologische Vielfalt ermöglicht. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren das Überwinden der Einfriedungen ermöglicht. Ein Sockel ist deshalb nur entlang öffentlicher Straßen zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,5 m zulässig. Stützmauern dürfen eine Ansichtshöhe von 1,2 m nicht überschreiten. Außerdem haben Stützmauern einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Das für Auffüllungen zu verwendende Material muss hinsichtlich seiner Beschaffenheit den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Demnach müssen Auffüllungen in der Regel mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u. a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100 % der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben. Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadt eigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich. Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, dürfen die Dach- sowie auch Fassadenflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

sind deshalb allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung festgesetzt. Der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist bewusst, dass sich durch eine Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur Dachbegrünung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ (PPV, www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/photovoltaik/photovoltaik) existiert. Hinsichtlich Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage können Private in der Regel auf den jeweiligen Stromversorger zurückgreifen. In jedem Fall bietet der örtliche Stromversorger entsprechende Unterstützung an.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

7.2.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Donau-Isar-Hügelland" (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit "Ilmaue".

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt befindet sich das Plangebiet außerhalb Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und außerhalb Regionaler Grünzüge, im Randbereich des Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des engeren Stadtkerns von Pfaffenhofen a.d. Ilm. Südlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, nördlich angrenzend befindet sich der Volksfestplatz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Es wird im Westen von der Türlltorstraße begrenzt,

im Osten befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m (gemessen vom östlichen Rand des Plangebietes) der Wasserlauf der Ilm.

Das Plangebiet befindet sich in einem ebenen Gelände (Höhendifferenz von West nach Ost ca. 0,6 m, Neigung ca. 0,5 %).

Das Plangebiet befindet sich in der Talniederung der Ilm, welche aufgrund der angrenzenden Nutzung des Volksfestplatzes als solche nicht auf den ersten Blick erkennbar ist. Kuppenlagen werden nicht betroffen.

7.2.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt ("Obere Süßwassermolasse", im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Der vorliegende „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Bodenschadstoffuntersuchung“ (Büro Nickol & Partner AG vom 30.12.2022) führt dazu folgendes aus:

„Pfaffenhofen befindet sich geologisch nördlich der Münchner Schotterebene im Bayerischen Tertiärhügelland. Je nach lokaler Geländemorphologie sind teils tertiäre Molasseablagerungen der Oberen Süßwassermolasse zu erwarten (OSM), teils quartäre Lössdecken (qL).

Gem. digitaler geologischer Karte von Bayern sind die v.g. Ablagerungen jedoch erst mehrere hundert m westlich des Untersuchungsgeländes kartiert.

Für das Untersuchungsgelände ist gem. [6] insbes. im Bauabschnitt 1 im oberflächennahen Untergrund von holozänen Auenablagerungen der Ilmniederung auszugehen (qh). Zudem können aufgrund der Nähe zur Ilm im Bebauungsplangebiet jungpleistozäne bis frühholozäne Terrassenkiese/Terrassensande der Ilm und so-geannte Abschwemmassen vorkommen (w).“

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) sind ursprünglich folgende Bodenarten zu erwarten:

- Im westlichen Bereich des Plangebietes: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (Bodentyp 12a)
- Im westlichen Bereich des Plangebietes: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Bodentyp 73b)

Aktuell ist das Grundstück mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaut. Diese werden im Zuge der Neubebauung abgebrochen. Ein Teil des Grundstücks ist mit befestigten Flächen (überwiegend Asphalt) versiegelt. Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzungen auf einem Großteil der Fläche von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

7.2.3 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100, jedoch teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (vgl. Pkt. 3.4).

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern. Die Ilm verläuft ca. 70 m östlich (gemessen vom östlichen Rand des Plangebietes) als Gewässer 2. Ordnung von Süd nach Nord.

Gemäß o.g. „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Bodenschadstoffuntersuchung“ (Büro Nickol & Partner AG vom 30.12.2022) wurde in den durchgeführten Bohrungen Grundwasser in einer Höhe von ca. 2,20m, bzw. 2,45m unter OK Gelände angetroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude mit ihrem Keller ins Grundwasser eingreifen werden.

7.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet sind zum Teil befestigte Flächen als Zugänge, Zufahrten und Stellplätze vorhanden. Die verbleibenden Grünflächen werden oder wurden in der Vergangenheit als Hausgärten oder gebäudebegleitende Freianlagen genutzt und sind z.T. mit größeren Einzelbäumen (z.T. aus fremdländischen Koniferen) und Gartengehölzen bewachsen.

Ein Teilerhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist aufgrund der geplanten Gebäude und der damit verbundenen Tiefgarage voraussichtlich nicht möglich, weshalb ein entsprechender Hinweis zur Beseitigung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes wurden in jüngster Vergangenheit drei Laubbäume auf öffentlichem Grund neu gepflanzt, die ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Das Plangebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Bereich des Plangebietes ebenfalls keine schützenswerten Biotope aus.

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Belange zu beachten.

Folgende allgemeine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden mit der vorliegenden Planung verfolgt:

- Schaffung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.3.2 Straßenraumbegrünung

Entlang des bestehenden Volksfestplatzes im Norden des Plangebietes ist eine durchgehende Baumreihe festgesetzt, die lediglich im mittleren Bereich unterbrochen ist, da hier der Einfahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt ist. Damit wird einerseits eine einseitige Begrünung des Straßenraumes entlang dem Volksfestplatz erzielt; andererseits erfolgt damit eine wirksame Eingrünung des entstehenden Baukörpers, sowie eine optische Abschirmung zwischen Bebauung

und angrenzendem Volksfestplatz. Die festgesetzten Baumstandorte befinden sich außerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage, sodass für diese Bäume die Verwendung großer bis mittelgroßer Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt wird, um mit einer entsprechenden „Grünmasse“ den leeren Volksfestplatz zu flankieren. Da sich die geplanten Bäume nördlich der geplanten Baukörper befinden, wird keine Beschattung der Wohnräume verursacht. Aufgrund des innerstädtischen Standortes wird hinsichtlich der Artenauswahl festgesetzt, dass neben den heimischen, standortgerechten Laubbaumarten auch nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbaumarten (sog. „Klimabäume“) verwendet werden dürfen, um einen langfristigen Erhalt der Bäume zu ermöglichen.

Die abschließende Festlegung der Baumstandorte und Baumarten erfolgt in einem zwingend vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages, da mit der Bauleitplanung einer konkreten Objektplanung nicht vorgegriffen werden soll.

7.3.3 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund der innerstädtischen Lage, umgeben vom vorhandenen Volksfestplatz und bestehender Bebauung ist eine weitere Eingrünung des Plangebietes nach Süden, Westen und Osten nicht erforderlich. Unabhängig davon wird eine angemessene Durchgrünung angestrebt, die der verdichteten, innerstädtischen Bebauung und einem lebenswerten Wohnumfeld gerecht wird.

Ein Großteil des Baugrundstückes kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden, wobei mit der Festsetzung ausreichender Bodenaufbauten Sorge getragen wird, dass auf einer gegebenenfalls geplanten Tiefgarage die Pflanzung von Sträuchern und kleiner Bäume ermöglicht wird. Südlich der geplanten Baukörper entsteht ein wohnungsnaher Freiraum, der durch den geschlossenen Baukörper vom angrenzenden Volksfestplatz abgeschirmt wird. Die darin zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in ihrem Standort noch nicht exakt fixiert. Dies erfolgt in o.g. Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag. In einer entsprechenden Festsetzung wurde daher festgelegt, dass zwar die festgesetzten Stückzahlen einzuhalten sind, vom Standort der geplanten Bäume aber bis 10 m abgewichen werden kann. Damit wird der folgenden Objektplanung ein angemessener Planungsspielraum eingeräumt.

Im Bereich einer möglichen Tiefgarage werden kleinere Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung festgesetzt, um den dort eingeschränkten Wuchsbedingungen Rechnung zu tragen. Als Baumart

wird hier neben heimischen, standortgerechten Laubbäumen ebenfalls die Verwendung sogenannter "Klimabäume" zugelassen, um auch damit den besonderen Standortbedingungen auf der Tiefgarage gerecht zu werden und den Klimawandel zu berücksichtigen.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes wird eine textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern getroffen. Da im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festlegung der Pflanzstandorte erfolgen soll, wurde lediglich eine Mindestanzahl der zu pflanzenden Sträucher festgesetzt (bezogen auf die Größe des Baugrundstückes: mind. 1 Strauch je 100 m² Grundstücksfläche), um auch damit eine weitere Mindestdurchgrünung sicherzustellen. Die Festlegung der Straucharten (mind. 40 % heimische Straucharten, max. 60 % Ziersträucher) verfolgt das Ziel, zum einen die heimische Vegetation auch im innerstädtischen Bereich angemessen zu fördern, zum anderen aber auch gestalterische Spielräume durch die Verwendung blühender oder auffällig zierender Arten zu ermöglichen.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes greift bei der Errichtung von Stellplätzen die Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen, die in § 4 Pkt. 4 aktuell folgendes vorgibt:

„...Oberirdische Stellplätze ... sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz ... ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ...“

7.4 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² (vgl. Punkt 7.4 Umweltbericht) gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Hierzu wurde ein entsprechender „Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ angefertigt (Büro Naturperspektiven, 85417 Marzling vom 07.09.2023).

Darin wurden artenschutzrechtliche Verbotsbestände geprüft, notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen und naturschutzfachliche Voraussetzungen ermittelt. Dieser Fachbeitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die darin vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden, sofern diese nicht bereits über bestehende rechtliche Vorschriften abgedeckt sind, als Festsetzung durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde auf die Beachtung der rechtlichen Regelungen zum Artenschutz und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in den Hinweisen durch Text hingewiesen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird erwartet, dass unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

8. SCHALLSCHUTZ

8.1 Öffentlicher Verkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert ($ORW_{DIN18005}$) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht durchgängig erreicht wird.

Die Immissionsbelastung liegt an den zwei westlichsten Gebäuden an der Nordfassade bei bis zu 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert ($IGW_{16.BImSchV}$) der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen, von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts wird eingehalten. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm, auch in Hinblick auf die notwendigen Festsetzungen zum Anlagenlärm sind nicht erforderlich.

8.2 Sport- und Freizeitanlagen

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte zur Nachtzeit zu rechnen ist, wenn Volksfest ist und wenn nach 22:00 Uhr Betrieb an der Eissporthalle ist. Einschränkungen der Sport- und Freizeitanlagen sollen vermieden werden. Da die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Anlagen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes gelten, wird festgesetzt, dass an den betroffenen Fassaden keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, bzw. Abschirmmaßnahmen mit ausreichender Tiefe vorzusehen sind.

8.3 Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Lkw-Stellplatz auf dem nördlichen Volksfestplatz und dem östlich gelegenen Heizöllieferanten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1120/9 mit Überschreitungen zu rechnen ist. Da der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 ebenfalls 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraum gilt, wird festgesetzt, dass an den betroffenen Fassaden keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, bzw. Abschirmmaßnahmen mit ausreichender Tiefe vorzusehen sind.

8.4 Fazit

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird und für die genehmigten Betriebe keine Einschränkungen bestehen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

9. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Auch befinden sich keine Denkmäler in direkter Nähe oder im Einflussbereich.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich **3.483 m²**

Straßenverkehrsfläche 291 m²

Private Grundstücksfläche als Freianlage des Baugebietes 905 m²

Private Grundstücksfläche als Freianlage des Baugebietes
mit Zulässigkeit von Zufahrten und Stellplätzen 808 m²

Summe 2.004 m²

Nettobauland

Gesamtfläche Geltungsbereich 3.483 m²

./. Straßenverkehrsfläche - 291 m²

./. Private Grundstücksfläche als Freianlage des Baugebietes - 905 m²

./. Private Grundstücksfläche als Freianlage des Baugebietes
mit Zulässigkeit von Zufahrten und Stellplätzen - 808 m²

Nettobauland 1.479 m²