



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 200
„Südlich der Hohenwarter Straße“
Begründung
- Entwurf -
zur Planfassung vom 07.09.2023

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	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Topografie	5
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	5
2.5	Erschließung	6
2.6	Bestehendes Baurecht.....	6
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsplan	9
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	9
4	Plankonzept.....	10
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	10
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	10
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	10
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	10
5	Planfestsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und Abstandsflächen	12
5.4	Grünordnung	17
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
5.6	Artenschutz	17
6	Planungsalternativen.....	19
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	19
7.1	Belange des Umweltschutzes	19
7.2	Belange des Denkmalschutzes.....	19
7.3	Belange des Bodenschutzes	19
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	20
7.5	Immissionsschutz.....	20
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen.....	22
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	22
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	22
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	22
8	Flächenbilanz	22

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, insbesondere eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden und stark gemischten Gebäudestrukturen im Planungsgebiet durch geeignete Maßnahmen zu steuern und vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung zu bewahren. Durch gestalterische Festsetzungen entsprechend dem vorherrschenden Charakter, soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt. Darüber hinaus sollen Regelungen zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit getroffen werden.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 05.05.2022 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. In der Begründung zum Flächennutzungsplan¹ wurde der Bedarf ermittelt, das Potential von Baulücken und Nachverdichtung im Innenbereich bewertet. Im Ergebnis geht der Flächennutzungsplan von ca. 100 ha Wohnbauflächenpotential für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren aus.

Durch diesen Bedarf an Wohnraum kommt es aktuell in der Stadt Pfaffenhofen zu einer starken Bautätigkeit. Die grundsätzliche wünschenswerte Innenentwicklung soll daher in moderater Form unter Wahrung besonderer Gebietscharaktere erfolgen und gezielt gesteuert werden.

¹ Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm: Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans. Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. 11.04.2019

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm und wird umschlossen von der Hohenwarter Straße im Norden, der Äußeren Quellengasse im Süden und der Sudetenstraße im Westen. Es liegt westlich des Stadtzentrums.

Das Baugebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Durch die sehr gute, stadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume in guter Erreichbarkeit vorhanden.

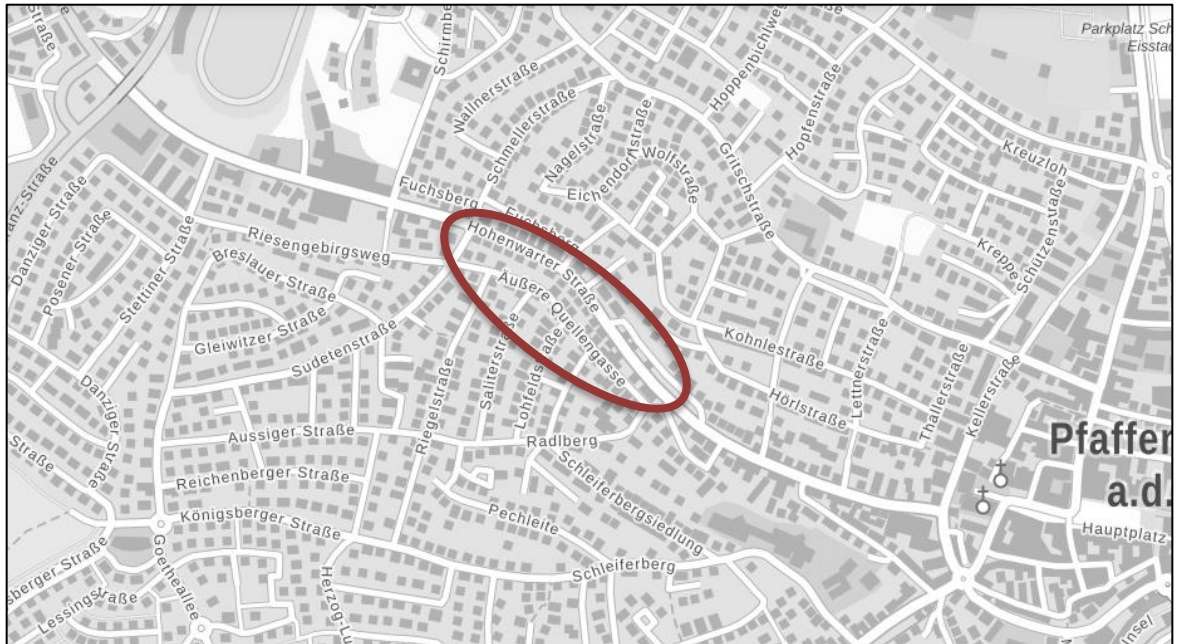


Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1574, 1574/3, 1574/4, 1575, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1575/6, 1575/10, 1576, 1576/2, 1576/4, 1576/5, 1577, 1577/2, 1577/3, 1577/4, 1577/5, 1577/6, 1583, 1583/2, 1583/3, 1584, 1584/2, 1584/3, 1584/4, 1584/5, 1585 und 1585/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Sie wird umgrenzt

- im Süden und Osten von der Flur-Nr. 1578/0,
- im Norden von Teilflächen der Flur-Nr. 1508/20,
- im Westen von Teilflächen der Flur-Nr. 1548/0, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 15.037 m².



Abbildung 2: Geltungsbereich

(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.3 Topografie

Das Gelände ist als weitestgehend eben zu betrachten. Der östliche Bereich liegt bei 432,6 m ü. NN und der westliche Bereich bei 435,4 m ü. NN. Der Höhenunterschied von knapp 3 Meter erstreckt sich auf 430 m.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durchgehend mit Wohnhäusern bebaut, eine gewerbliche Nutzung ist nicht zu erkennen. Vorherrschend ist eine offene Bauweise in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, mit einem Satteldach oder einem Schopfwalmdach. Vereinzelt sind auch andere Dachformen vorzufinden. Die erste Bebauung in dem Gebiet war bereits 1890 vorzufinden. Seit 1912 gibt es zudem die Umschließung des Gebietes

durch die heutige Äußere Quellengasse. Ab den 60er Jahren wurde das Gebiet zunehmend nachverdichtet, wobei in den letzten 15 Jahren die Nachverdichtung deutlich zugenommen hat.

Im Plangebiet sind einzelne große Bäume vorzufinden.

Für die südlich angrenzende Bebauung gilt der Bebauungsplan Nr. 151 „Nördlich Radlberg“, welcher die Begrenzung der Wohneinheiten regelt und im Übrigen das Gebiet nach § 34 beurteilt. Im Osten grenzen der Bebauungsplan Nr. 5 „Ziegelstraße“ und im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 168 „Nördlich Hohenwarter Straße“. Die übrigen umliegenden Flächen werden nach § 34 beurteilt. Bei den umliegenden Bebauungen handelt es sich um Wohnbebauung, teilweise sind in den Erdgeschossen entlang der Hohenwarter Straße gewerbliche Nutzungen vorhanden.

2.5 Erschließung

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

Für den KFZ und Radverkehr wird das Gebiet über die Hohenwarter Straße und die Äußere Quellengasse erschlossen. Die Hohenwarter Straße führt in Richtung Süd-Osten in die Innenstadt und in entgegengesetzter Richtung entweder auf die Umgehungsstraße (Anton-Schranz-Straße) oder weiter nach Tegernbach und Hohenwart.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die „Schmellerstraße“ und „Radlberg“, welche beide in der Hohenwarter Straße vorzufinden sind und sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden. Beide Haltestellen werden von der Linie 2 angefahren.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen beidseitigen Geh- und Radweg entlang der Hohenwarter Straße, ebenso die Sudetenstraße. Die Äußere Quellengasse verfügt über keinen Gehweg und ist zudem relativ schmal. Die auf der Straße parkenden Autos erschweren die Überschaubarkeit der Straße zudem. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h reduziert.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu regeln. Die Herstellung von Tiefgaragen ist zulässig.

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet, da Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen sind.

2.6 Bestehendes Baurecht

Das bestehende Baurecht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Geltungsbereiches wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Hohenwarter Straße im Nordosten wird mit einer trennenden Wirkung zwischen dem Planungsgebiet und der Bebauung nördlich der Hohenwarter Straße angesehen, weshalb die Bebauung nördlich der Hohenwarter Straße nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann.

Art der baulichen Nutzung:

Im Süden und Westen ist das Plangebiet von Gebäuden mit Wohnnutzung sowie vereinzelt gewerblichen Einheiten umgeben, die als nicht störend eingestuft werden können. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Ziegellohofeld“ an, in dem in direkter Umgebung an den Planumgriff ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Weiter westlich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 ein Mischgebiet. Der im Süden an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 151 „Nördlich Radlberg“ regelt die Begrenzung der Wohneinheiten, die nicht Gegenstand des Prüfungsumfanges nach § 34 BauGB ist.

Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst handelt es sich um Wohngebäude. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden, aber nach § 34 als nicht störende Gewerbebetriebe generell zulässig. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht die Art der baulichen Nutzung dem Bestand. Auch in Zukunft werden Wohnen sowie eine verträgliche gewerbliche Nutzung zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung:

Die einzelnen Bestandsgebäude innerhalb des Gebietes unterscheiden sich in ihrer Flächen- und Höhenentwicklung teils stark. Die aktuell ausgenutzte GRZ liegt dabei zwischen 0,13 und 0,46. Im Bebauungsplan wird nun eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO entspricht. Aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlich großen Grundstücke und einzuhaltenden Abstandsflächen sind jedoch nicht auf allen Flächen dieselben Kubaturen möglich. Deshalb können auch nach § 34 generell mögliche Grundflächen-Größen nicht auf allen Grundstücken tatsächlich realisiert werden.

Aktuell befinden sich im Plangebiet Gebäude unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhenentwicklung mit sowohl E + D als auch II + D, die aktuell das Baurecht regeln. Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen nun eine Geschossentwicklung zu, das dritte Geschoss muss hier nun kein Dachgeschoss mehr sein. Damit kann mehr Raum entstehen, der als stark nachgefragter Wohnraum hergestellt werden kann. Um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten, werden Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe getroffen, sodass die Gesamthöhe der Gebäude nicht höher wird als sie aktuell im Bestand vorzufinden ist.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken an den öffentlichen Verkehrswegen sowie in den rückwärtigen Gartenbereichen wurden entlang der Bestandsbebauung gelegt. Durch die nun festgesetzte Baugrenze wird der Abstand zum Verkehrsraum gesichert, um eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraumes zu ermöglichen, so mehr Sicherheit zu bieten und das Ortsbild zu erhalten. Die rückwärtigen Baugrenzen dienen in erster Linie zur Wahrung der Grünstrukturen und Verbesserung des Lokalklimas. Einige wenige Bestandsgebäude überschreiten aktuell die Baugrenzen geringfügig. Aufgrund der Größe der Grundstücke bleibt deren Bebaubarkeit jedoch erhalten, die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

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 zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet 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.

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

G 1.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

G 1.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Z 1.1.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(...)

Z 1.3: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die hier gegebene innerörtliche Nachverdichtung eines Mittelzentrums mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, rechtswirksam seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

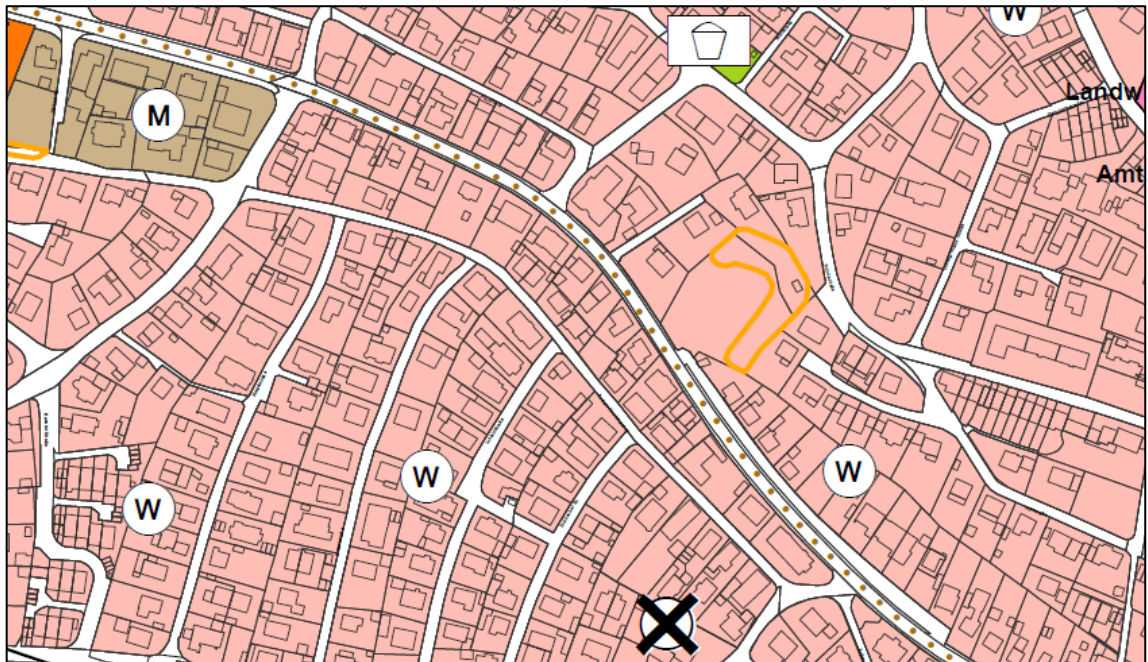


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Damit kann die vorliegende Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 um eine Wohn- und Mischbaufläche mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, mit dem Bodentyp 12a (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm). Das Plangebiet ist 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. Teilweise liegen die Flächen südexponiert. Für das Plangebiet selbst sind keine geschützten Arten kartiert, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft. So gibt es im Osten angrenzend Fledermäuse, die zu den streng geschützten Arten nach BNatSchG gehören.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die gewachsene Siedlungsstruktur, die aktuell vorzufinden ist, zu erhalten und eine Überformung derer zu vermeiden. Da eine Entwicklung in die Fläche nur bedingt möglich ist und mit dem vorhandenen Boden schonend umgegangen werden muss, ist die Entwicklung in die Höhe vorgesehen. Ein gleichmäßiges und qualitativvolles Erscheinungsbild im Wohnquartier soll durch die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung erreicht werden. Dabei soll es die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung geben und Raum für klimaangepasste Bauformen geschaffen werden.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches, zentral gelegenes Gebiet handelt, verlaufen Erschließungsanlagen bereits in der Hohenwarter Straße und der Äußeren Quellengasse 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 auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu regeln. Die Herstellung von Tiefgaragen ist allgemein im Plangebiet zulässig.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzubildenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen) herzustellen.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Trotz der Möglichkeiten der Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten bleiben, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Daher wurden diverse Festsetzungen zur Begrünung auf den einzelnen Grundstücken sowie an den Gebäuden getroffen.

Im Geltungsbereich wurde eine große und alte Kastanie auf der Flur-Nr.: 1585/0 Gem. Pfaffenhofen als zu erhalten festgesetzt. Die Kastanie bietet Lebensraum für einige Tierarten, bindet CO₂ und ist zudem straßenraum-prägend. Sie schafft eine zusätzliche Qualität zum öffentlichen Raum und schränkt die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück nur in sehr geringem Maße ein.

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 Versickerung von Niederschlagswasser und die Ermöglichung begrünter Flachdächer auf Nebengebäuden tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessern das Mikroklima und die Biodiversität.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume tragen zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Die verpflichtenden Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen steigern das Angebot erneuerbarer Energiequellen.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie durch die verkehrliche Lage des Planungsgebietes und die umgebenden Nutzungen eine zu starke Störwirkung entfalten würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich um einen langgezogenen Abschnitt entlang der Hohenwarter Straße handelt, der nirgends unterteilt wird, wurde das Gebiet einheitlich beurteilt und nicht in einzelne Bereiche unterteilt. Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass diese sich in die umliegenden Bebauungen, welche nicht Teil des Geltungsbereiches sind, einfügen. Die Festsetzungen zur Nachverdichtung sollen dabei auch die gewachsene Struktur der bestehenden Siedlung im Blick behalten und weiterentwickeln.

Als GRZ wird der Orientierungswert von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ 2 ist als Überschreitung der Grundfläche bis 0,6 möglich. Die Überschreitung der GRZ im Bereich der Tiefgaragen bis 0,8 wird deshalb festgesetzt, um ausreichend Raum für den Stellplatznachweis zu geben. Da im Gebiet relativ große Bauvorhaben möglich sind, ist auch der Stellplatzbedarf entsprechend zu erbringen.

Als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhen baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss festgelegt bezogen auf die Erschließungsstraße. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Gebäude eine ähnliche Höhenentwicklung haben und keine unerwünschten Sockel ausgebildet werden.

Im Geltungsbereich sind drei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 9,50m und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig. Durch die zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass Gebäude mit einer entsprechend hohen Wandhöhe nur mit flach geneigten Satteldächern oder einem Flachdach ausgeführt werden können. Gebäude mit steilen Dächern sind nur mit einer niedrigeren Wandhöhe möglich. Dadurch soll sich die zulässige Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügen und negativen Auswirkungen auf Nachbarbebauungen entgegengewirkt werden. Eine Gebäudehöhe von 12,00 m wird an der Hohenwarter Straße als verträglich angesehen, da es sich bei der Hohenwarter Straße um eine recht breite Hauptstraße handelt und diese im Tal liegt. Zudem wird die dahinterliegende Bebauung so vor entstehenden Emissionen durch die Straße geschützt.

5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und auf die klimatischen Veränderungen angepasst reagiert wird.

Die festgelegte abweichende Bauweise gibt grundsätzlich eine offene Bauweise vor. Da im Bestand bereits Bebauungen ohne seitlichen Grenzabstand vorzufinden sind, soll diese bei jenen Grundstücken auch weiterhin zulässig sein. Hier handelt es sich um besonders schmale Grundstücke, deren Bebauung bei einer offenen Bauweise sonst deutlich eingeschränkt werden würde. Der Charakter einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern prägt das Gebiet, fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden. Eine geschlossene Bebauung ist aufgrund der dadurch entstehenden höheren Dichte nicht vorgesehen. Die Vorgaben für Fassaden und Dächer orientieren sich an der aktuellen Bebauung, ermöglichen aber auch eine zeitgemäße und klimaangepasste Gestaltung.

Dachgestaltung:

Satteldach:

Das festgesetzte Satteldach in roter oder rotbrauner Farbe entspricht der für die Region typischen Bebauung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf gilt es, die kennzeichnenden Ortsbilder zu schonen und zu erhalten, um die ortstypische Identität zu wahren. Diesem Ziel wird damit Rechnung getragen. Um bei den Vollgeschossen im Dach ausreichende Bereiche mit Wohnraumhöhen und ausreichender Belichtung zu erreichen, werden Dachaufbauten zugelassen, in ihrem Umfang zu Gunsten des Stadtbildes jedoch beschränkt. Durch die Reduzierung auf maximal zwei verschiedene Elemente von Dachaufbauten soll sichergestellt werden, dass die Dachlandschaften nicht zu unruhig werden, sondern ein ruhiges Gesamtbild entsteht. Um den ortstypischen Charakter des Gebietes zu wahren, gelten die Vorgaben der Dachformen auch für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Die Festsetzung zu Dachüberständen trägt zum gebietstypischen Erscheinungsbild bei und prägt den Ortscharakter. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers. Die Dachüberstände von 30 cm auf der Giebelseite und 50 cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen.

Darüber hinaus dienen Dachüberstände zum Schutz der Außenwände vor Witterungseinflüssen. Regenwasser wird von der Dachfläche abgeleitet, anstatt dass es direkt an der Hauswand abfließt. Zudem schirmt ein Dachüberstand die oberen Geschosse vor zu hoher Sonneneinstrahlung ab und dient somit in den Sommermonaten als Hitzeschutz. Dachüberstände tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und dienen der Anpassung an den Klimawandel.

Flachdach:

Im Art. 81 Satz 1 Abs. 1 BayBO ist neben der Erhaltung des Ortsbildes auch explizit die Begrünung von Gebäuden aufgeführt. Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern neben ortstypischen roten Satteldächern ist daher gegeben.

Gegenüber nicht begrünten Dächern bieten begrünte Flächen 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 Hochwässern 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. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um auf Flachdächern eine Dachbegrünung zu erstellen, ist Substrat nötig. Substrat gilt als direkte Unterlage der Bepflanzung und sollte ungefähr eine Stärke von 10 cm haben. Mit dieser Dicke können Trockenbiotope mit verschiedensten Pflanzen errichtet werden, die kostengünstig, einfach umsetzbar und nicht sehr pflegeintensiv ist. Durch die eher geringe Substratdicke ist auch eine Solarnutzung mit Grünflächen möglich. Diese kühlen durch Verdunstung die PV-Anlage und

steigern so auch deren Produktivität. Die statischen Anforderungen liegen aufgrund der relativ geringen Substratdicken im normalen Bereich und gleichen den Belastungen eines Kiesdaches.

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 von UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Dachs besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

Ein begrüntes Dach schafft Raum für Natur in der Stadt und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Photovoltaikpflicht:

Auf allen Dachflächen sind PV-Anlagen ausdrücklich zulässig, auf Hauptgebäuden ist diese verpflichtend. Grund dafür ist einmal, dass das Baugesetzbuch für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorschreibt. 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 Absatz 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.

Zudem besitzt Pfaffenhofen seit 2011 ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich 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 durch die stadteigene 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 gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern mit festgesetztem Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit

Photovoltaik-Modulen zu versehen. Bei Mehrfamilienhäusern mit Flachdach ist die Dachfläche innerhalb der Attika zu mindestens 70% mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Somit kann der Strombedarf der im Haus geschaffenen Wohneinheiten bilanziell zu etwa 2/3 gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden (ca. 95 m² bzw. ca. 135 m² Modulfläche bei kleinen und großen Mehrfamilienhäusern mit etwa 9 bis 12 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m²).

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist bewusst, dass sich durch die 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, insb. da die meisten Bauherrn den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können. 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.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Nebenanlagen müssen dabei einen Abstand von 3m zur Grundstücksfläche öffentlicher Flächen einhalten. Dadurch sollen Vorgartenbereiche gestärkt werden und sich gleichzeitig die Übersichtlichkeit vom Straßenraum und damit Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger verbessern. Bei den Nebenanlagen handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradstellplätze, Mülltonnenhäuser, o. Ä.. Bis zu einer Grundfläche von 9 m² sind Nebenanlagen von der Dachbegrünungspflicht befreit, da auch die Möglichkeit bestehen soll, ein handelsübliches Fertig-Gartenhaus aufzustellen. Ein Gartenhaus (üblicherweise aus Holz), welches im Baumarkt zu erwerben ist, hat meist eine Grundfläche von unter 9m² und kann damit auch aufgestellt werden. Ab 9 m² sind die Nebengebäude mit einem begrünten Dach auszubilden. Die Dachform bleibt dabei frei, es kann also als Flachdach oder auch mit einem flachen Pultdach oder Satteldach auf dem eine Begrünung möglich ist, ausgeführt werden.

Tiefgaragen:

Sofern Tiefgaragen erbaut werden, sind deren Decken gemäß den Festsetzungen zu begrünen. Diese dienen insbesondere der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der Anpassung an den Klimaschutz und der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit ausreichender Freiflächenausstattung. Zudem kühlt die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Die begrünte Tiefgaragenüberdeckung verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Eine begrünte Tiefgarage nutzt bei hoher Bebauungsdichte effizient die wenigen verbleibenden Freiflächen für Natur in der Stadt, bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Freiräume für die Bewohner.

Fassadengestaltung:

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Um die Wirkung großer Baukörper abzuschwächen und damit sich Gebäude gestalterisch in das innerörtliche Stadtbild einfügen, sind Fassaden ab 30 m vertikal zu gliedern. Bei Fassaden sollten zusätzlich auf grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Farben verzichtet werden, da sie nicht dem Erscheinungsbild entsprechen und aufgrund des hohen Reflektionsgrades den Klimawandel negativ beeinflussen. Zudem haben gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung.

Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollte daher sein, z. B. helle und gedeckte Materialien bzw. Farben festzusetzen. Dunkle Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind unzulässig, da diese aufgrund des Albedo-Effekts den Klimawandel beschleunigen.

Durch Fassadenbegrünungen heizen sich die Gebäude weniger auf und kühlen im Winter nicht so stark aus, was zu einer Verringerung des Energiebedarfs führt. Durch Verdunstung wird das Mikroklima in den angrenzenden Freiräumen verbessert, besonders im dicht besiedelten Gebiet, bei dem kein oder wenig Garten vorhanden ist. Durch Fassaden- und Dachbegrünung werden neue Aufenthaltsorte geschaffen, die als urbane Gärten genutzt werden können. Durch Fassadenbegrünung wird die Bausubstanz geschützt, da Dachabdichtungen deutlich länger verwendet werden können und Fassaden hinter der Begrünung weniger von Sonneneinstrahlung und Niederschlag belastet werden. Begrünungen bieten zudem weiteren Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.

Einfriedungen:

Die Vorgaben zu Einfriedungen wurden so gewählt, dass eine gestalterische Qualität im Gebiet entsteht und dennoch private Interessen nach Gestaltungsfreiheit und Privatsphäre zum Tragen kommen können. Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen zulässig. Durch offene Einfriedungen soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, diese zu passieren. Der zur Straße zulässige Zaunsockel soll den Eigentümern die Möglichkeit geben, die Gärten bei Bedarf vor Straßenwasser schützen.

Balkone, Terrassen und Loggien:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innentwicklung und maßvollen Nachverdichtung. Dies setzt voraus, dass insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern qualitätsvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils von Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen dennoch zum Verweilen einladen. Daher sind Freisitze nur noch in Verbindung mit Loggien zulässig, da diese bei Bedarf Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßen dienen der Durchgrünung des Straßenraums durch Vorgartenbereiche, die zwischen den Erschließungsanlagen Platz finden. Zudem wird dadurch verhindert, dass sich entlang der Äußeren Quellengasse eine enge Schlucht bildet. Die Baugrenze zwischen den Grundstücken ist in der vorhandenen Bebauung bereits so eingehalten und soll weiterhin bestehen bleiben. Die zukünftig entstehende Bebauung wird dadurch aufgelockert und einer zu dichten Bebauung entgegengewirkt. Die Flächen können zur Begrünung genutzt werden wirken sich zudem positiv auf Verschattungen durch die einzelnen Baukörper aus.

Doppelhäuser:

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können in Bebauungsplänen auch Doppelhäuser festgesetzt werden. Die Festsetzung zu Doppelhäusern stellt klar, wann es sich bei einem Gebäude um ein Doppelhaus handelt:

Es handelt sich um ein Doppelhaus, wenn beide Haushälften profilgleich ausgeführt sind. Die Profilgleichheit ist dann gegeben, wenn sich sowohl First als auch Traufe durchgehend und (in ihrer Position) ohne Versatz über beide Haushälften erstrecken. Dadurch soll eine wechselseitige Verträglichkeit beider Haushälften entstehen. Für die Profilgleichheit ist zudem eine einheitliche Dacheindeckung, das heißt eine gleiche Farb- und Formenwahl, vorzunehmen. Dadurch wird ein harmonisches Gesamtbild erzielt. Die Fassaden des Gesamtgebäudes müssen dabei optisch keine Einheit bilden und sich nicht spiegeln. Das bedeutet, dass eine unterschiedliche Anordnung der Fenster oder verschiedene Fassadenanstriche möglich sind.

Abstandsflächen:

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.

5.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Plangebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Zudem tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume bieten Lebensraum, Rückzugsort und Nahrungsquelle für Tiere. Die Hitzebelastung wird durch Festsetzungen zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen sowie Verringerung des Versiegelungsgrades herabgesetzt. Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei. Es werden dem Standort angepasste Laubbäume oder Obstbäume vorgesehen. Im Hinblick auf die Anforderungen durch den Klimawandel werden die heimischen Bäume um widerstandsfähige nicht heimische Arten ergänzt.

Durch die zunehmende Versiegelung vieler Flächen, haben viele Regionen mit Überschwemmungen und Überhitzungen zu kämpfen. Grund dafür ist die fehlende Regenwasserversickerung über Freiflächen, da das Oberflächenwasser nicht mehr gut ins Grundwasser entwässert werden kann.

Um Überhitzung und Überschwemmung entgegen zu wirken, werden asphaltierte oder gepflasterte Flächen ausgeschlossen und versickerungsfähige Bodenbeläge festgesetzt. Dadurch werden die Flächen wasseraufnahmefähig und anfallendes Regenwasser kann lokal versickern. Je nach erforderlichem Einsatzzweck können die Flächen begrünt werden oder zum Beispiel durch Kies oder Schotter aufgeschüttet und so als Verkehrsflächen genutzt werden. Dadurch reguliert sich das Mikroklima erheblich durch Verdunstung.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Stützmauern 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.

5.6 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der vielen Tier- und Pflanzenarten in der Stadt zu erhalten, wenn möglich sogar aufzuwerten. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume sowie Flora und Fauna, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß § 1 Abs. 7a) BauGB sind in der Bauleitplanung auch auf die Auswirkungen der Planung für Tiere zu achten. Durch die Festsetzungen der Fledermausquartiere und Nistkästen wird deren Lebensraum in der Stadt gesichert und zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung gestellt.

Die West- bzw. Südseiten der Gebäude sind aufgrund ihrer Ausrichtung zur Wetterseite (Westen) bzw. der erhöhten Sonneneinstrahlung (Süden) als Nistkastenfassaden ungeeignet.

Niststätten und Quartiere für Fledermäuse, Insekten und Vögel sind relativ einfach herzustellen. Notwendig sind lediglich Spalten und Hohlräume in Fassaden oder im Dachbereich, die einfach zugänglich für Tiere sind. Jedoch sollten dort keine anderen Tiere wie Nager eindringen, die Schaden anrichten könnten. Die Niststätten können schon beim Neubau in die Fassade- oder Dachkonstruktion integriert werden. Jedoch sollten die verbauten Elemente spezifisch an die vorhandenen Tierarten angepasst werden. Dort kann geschultes Fachpersonal wie Ökologen oder Vertreter von Naturschutzverbänden, weiterhelfen.

Weiterhin ist das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden zielführender als an Bäumen, da insbes. in der Innenstadt oder bei neuen Siedlungsflächen eher selten alte Baumbestände vorhanden sind. Zusätzlich haben sich einige Arten an Gebäude als Lebensraum angepasst. Diese sogenannten Gebäudebrüter wie beispielsweise Schwalben-Arten und Mauersegler sind damit auf Nistplätze an Gebäuden angewiesen.

6 Planungsalternativen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt. Um den lockeren Bebauungscharakter auch weiterhin beizubehalten und eine gleichmäßigere Siedlungsstruktur zu erreichen, werden stärkere Verdichtungsmöglichkeiten als nicht angemessen erachtet.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 200 „Südlich der Hohenwarter Straße“ 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 Begrünung 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.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, 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.

Beim Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauzeit.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen zur Begrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

Dem Landschaftsplan Wasser ist zu entnehmen, dass die Hohenwarter Straße im wassersensiblen Bereich liegt, was einen zeitweise hohen Wasserabfluss aufgrund der Tallage sowie ein zeitweise hoch anstehendes Grundwasser bedeutet.

7.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr, den Bushaltestellen, der Bäckerei- und Sparkassenfiliale berechnet und beurteilt (CHC, Proj. Nr. 2759-2023, August 2023).

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm Ausgabe 1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Tag	Nacht	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	55	40	49

* in Klammern: gilt für Gewerbe und Sport- und Freizeitanlage

Einwirkender Straßenverkehr:

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung liegt im WA 1 an der Hohenwarter Straße zugewandten Fassade bei bis zu 69 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten. Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und ruhige Außenbereiche geschaffen werden können. Im WA 2 fällt die Immissionsbelastung durch die Abschirmende Wirkung der Bebauung im WA 1 bereits deutlich geringer aus, und mit Ausnahme der Fassade zur Hohenwarter Straße ist zumindest mit der Einhaltung des IGW16.BImSchV zu rechnen.

Das Plangebiet ist bereits umfangreich bebaut und ein Abrücken der Bebauung ist nicht möglich. Mit einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h könnte die Immissionsbelastung um ca. 3 dB(A) reduziert werden. Mit einem lärmmindernden Fahrbahnbelag könnte die Immissionsbelastung ebenfalls um ca. 2 dB(A) reduziert werden. Bei Kombination beider Maßnahmen um ca. 5 dB(A). Maßnahmen an der Straße können im Rahmen des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden.

Eine wirksame Schallschutzwand oder ein Wall ist innerstädtisch nicht möglich, so dass ein baulicher Schallschutz, d.h. Maßnahmen am Gebäude selbst, im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Maßnahmen betreffen Neu- oder Erweiterungsbauten. Mit der Maßnahme sind gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren gewahrt. Für Außenbereiche einer Wohnung, die an der Bebauung entlang der Hohenwarter Straße an der Nordfassade situiert werden, wird eine Abschirmung (Balkonverglasung) festgesetzt.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet und ein angemessener Außenbereich vorhanden.

Einwirkender Gewerbelärm:

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber eingehalten wird.

Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) ist mit Überschreitungen durch das Türeenschließen zu rechnen, wenn der Abstand zwischen Stellplätzen und Immissionsort 28 m unterschreitet. Dies trifft an der

Bäckereifiliale zu. Durch den Bebauungsplan kommt es für den Betrieb zu keiner zusätzlichen Einschränkung, da bereits heute der Immissionsrichtwert für ein Wohngebiet die An- und Abfahrt in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr überschritten wird.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Quartiers. Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorgegebenen Baugrenzen lassen viel Spielraum für verschiedene Bauformen und Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht zu werden.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

7.9 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.

Geltungsbereich: 15.037 m²