



STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 12 „Ilmbogen“ – 7. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 07.05.2024

Projekt-Nr.: 6261.004

Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
6.4	Verkehrsflächen, Zufahrten, ruhender Verkehr	13
6.5	Gestalterische Festsetzungen	13
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
6.7	Sonstige Festsetzungen, Erneuerbare Energien	15
7	Weitere Belange	16
7.1	Umwelt- und Naturschutz	16
7.2	Artenschutz	16
7.3	Hochwasserschutz	17
7.4	Denkmalschutz.....	17
7.5	Klimaschutz.....	18
7.6	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	19
8	Ver- und Entsorgung	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“	7
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan	8

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung Grundbaulabor München, Nr. 149484.2.1.-DM, vom 27.05.2019
Anlage 2:	Relevanzprüfung – Fachbeitrag um speziellen Artenschutz WipflerPlan, Nr. 6261.004, vom 19.12.2022

1 Anlass der Planung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ilmbogen“ beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um für das bislang nur gering bebaute Grundstück eine adäquate Nachverdichtung zu ermöglichen und diese in einem angemessenen Umfang zu steuern.

2 Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und kann daher im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 13 a BauGB fußen auf dem Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, erfordern zusätzlich aber eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird.

Die übrigen Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen vor:

- Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich und wird daher auch nicht durchgeführt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Pfaffenhofen ist Kreisstadt und größte Stadt im gleichnamigen Landkreis und liegt zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt.

Sie ist durch die Bundesstraße B13 sowie der östlich zum Stadtgebiet gelegenen Autobahn A9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt München ist mit dem Auto in ca. 50 Fahrminuten und die kreisfreie Großstadt Ingolstadt in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Stadtbuslinien sowie über die Bahnstrecke „München-Ingolstadt-Nürnberg“ mit Bahnhaltepunkt in Pfaffenhofen.

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Pfaffenhofener Innenstadt und der Ilm und westlich der Joseph-Fraunhofer-Straße (B 13) in der Nähe des evangelischen Gemeindezentrums im sogenannten „Ilmbogen“. Es grenzt im Westen an den Fuß- und Radweg auf der Ostseite der Ilm und im Westen an die Joseph-Maria-Lutz-Straße, im Norden und Süden an bebaute Grundstücke mit Wohn- bzw. Verwaltungsnutzung.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 433/59 der Gemarkung Pfaffenhofen und ist rund 1.300 m² groß.

Das Grundstück ist über die Joseph-Maria-Lutz-Straße erschlossen, die weiter nördlich am Bürgerpark in die B 13 einmündet. Damit ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz vorhanden. Die nächsten Stadtbus-Haltestellen Joseph-Fraunhofer-Straße und an der evangelischen Kirche sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Bahnhaltestelle ist rund 10 Gehminuten entfernt.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist momentan mit einem Einfamilienhaus und einigen, teilweise baufälligen, Nebengebäuden bebaut. Der ehemals mit einigen Bäumen und Gehölzen bepflanzte private Freizeitgarten wird momentan als Wiese extensiv gepflegt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Verwaltungsgebäude, südlich davon ein Mehrfamilienhaus und das evangelische Gemeindezentrum. Östlich der Joseph-Maria-Lutz-Straße liegen überwiegend zu wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes¹

1 Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Oktober 2022, ohne Maßstab (o. M.)

Schutzgebiete jeglicher Art oder amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Plangebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilm und die Hochwassergefahrenflächen HQ100 liegt westlich des Plangebiets. Das Grundstück wird von der Hochwassergefahrenfläche HQextrem vollständig überdeckt. Die Ilm und begleitende Flächen sind als Biotopverbundsystem und Wanderkorridor Teil eines zusammenhängenden Netzes von Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von 423 m ü. NHN im Westen und 424 m ü. NHN im Osten.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Pfaffenhofen wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) als Mittelzentrum eingestuft und dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) stuft die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum ein, mit Lage im allgemein ländlichen Raum. Das Oberzentrum Ingolstadt und die Metropolregion München sind rund 25 km und 50 km entfernt und über das überörtliche Verkehrsnetz (B 13 / B 300, BAB 9) sowie das Schienennetz in 20 bzw. 40 Fahrminuten erreichbar.

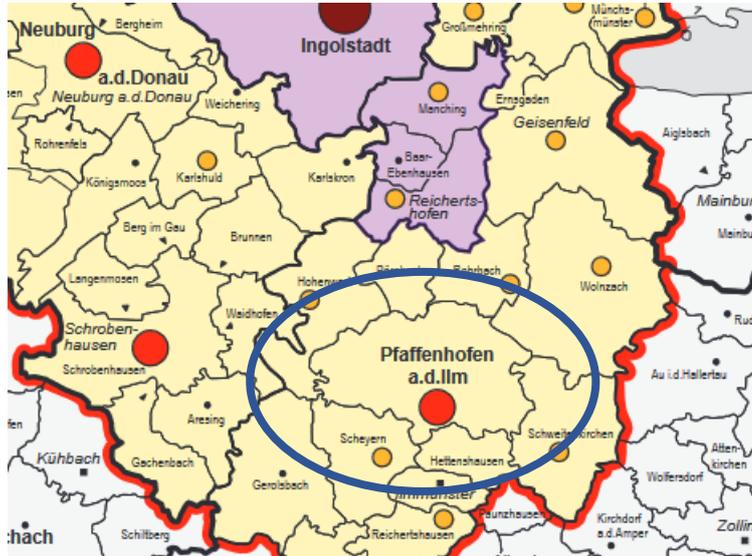


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur:

Flächensparen:

- 3.1.1 (G) 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.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Vermeidung von Zersiedelung

- 3.1.1 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden [...].

Siedlungsentwicklung

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine [...] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen [...].

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 19.10.2022, mit Kennzeichnung Gemeindegebiet, o. M.

- 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Plangebiet liegt im Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes, des Ilmtals. Der regionale Grünzug ist im Regionalplan im Stadtgebiet von Pfaffenhofen ist sehr geringer Breite dargestellt und stark auf die Ilm und unmittelbar angrenzende Uferbereiche begrenzt.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Von einer Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den übergeordneten Planungen wird ausgegangen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen (2019) sieht für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche vor. Der westliche Teil des Grundstücks ist als Grünfläche dargestellt, überlagert als Grünverbindung zur Naherholung. Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Ilm, das Gewässer und die am Gewässer geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen westlich des Plangebiets. Die nähere Umgebung ist als Gemeinbedarfsfläche, Wohn- oder gemischte Baufläche dargestellt.

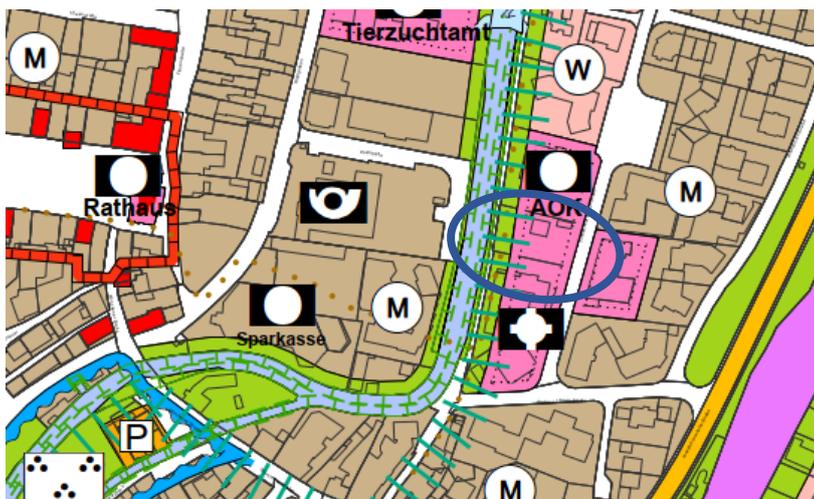


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan³

³ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 06.12.2019, mit Kennzeichnung Plangebiet, o. M.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich der Gemeinbedarfsfläche angepasst.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 „Ilmbogen“ diente der Entwicklung und Erschließung des gesamten Quartiers östlich der Ilm und westlich der B 13, zwischen dem jetzigen Bürgerpark-Gelände im Norden und der gewachsenen Baustruktur nördlich der Moosburger Straße. Ein deutlicher städtebaulicher Entwicklungssprung wurde mit der 2. Bebauungsplanänderung durchgeführt, der für die Flächen östlich der Joseph-Maria-Lust eine wesentlich höhere bauliche Dichte vorsieht. Weitere Änderungen dienten ebenfalls dazu, das Quartier am Ilmbogen nachzuverdichten, so dass inzwischen v.a. 3- und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet wurden.



Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan
1981



Ausschnitt 2. Änderung 1985

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist als Allgemeines WA festgesetzt. Vorgesehen waren in einem großzügig abgegrenztem, durchgehenden Baufenster eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (II+D). Weitere wesentliche Vorgaben sind:

- Satteldach mit 40 – 50° Grad Neigung,
- Höhe der Umfassungswände max. 7,0 m, zzgl. Sockel 0,50 m,
- GRZ 0,3; GFZ 0,8.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig ersetzt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen möchte mit der Planung die Innenentwicklung weiter voranbringen. Damit trägt die Stadt zum allgemeinen Grundsatz des Flächensparens bei. Das Grundstück in zentraler Lage ist für eine dichte Wohnbebauung, wie sie in der Umgebung bereits vorhanden ist, geeignet. Damit kann dem dringenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum begegnet werden.

Das Grundstück zeichnet sich durch die innerstädtische Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zum Bahnhof und zu Nahversorgungseinrichtungen aus. Über das „Ilmwegerl“ sind die Freizeiteinrichtung der Stadt Pfaffenhofen zu Fuß oder mit Fahrrad sehr gut erreichbar. Zugleich ist das Grundstück durch die unmittelbare Lage an der Ilm und durch die vorhandene Bebauung abgeschirmt von überörtlichen Verkehrsstrassen ruhig gelegen und von hoher Wohnqualität, die durch den benachbarten Baumbestand weiter erhöht wird.

Für das Gebiet werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Nachverdichtete Schaffung Wohnraum in einem bereits vollständig erschlossenen Gebiet,
- Sicherung einer Geh- und Radwegverbreiterung entlang der Ilm sowie
- Einarbeitung der Nachhaltigkeitskriterien aus dem Beschluss zu „Nachhaltigen Wohn- und Mischgebieten“.

Der Bebauungsplan wurde bereits mehrfach über größere Flächen geändert und damit auch eine höhere und dichtere Bebauung ermöglicht. Durch die siebte Änderung soll nun ein Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und einem weiteren zurückgesetzten Geschoss mit Flachdach oder Pultdach möglich werden. Entsprechende Bebauungen sind bereits in der Umgebung vorzufinden.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Unverändert wird das Plangebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Derartige Nutzungen sind aufgrund der innerstädtischen Lage im Plangebiet denkbar und in der Nachbarschaft bereits vorhanden.

Ausgeschlossen dagegen werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen), die aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme bei zugleich geringer baulicher Auslastung und des mit den Nutzungen einhergehenden Kundenverkehrs aus städtebaulichen Gründen als nicht verträglich angesehen werden.

Das WA ist ca. 1.260 m² groß.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Gemäß dem o. g. Ziel der Nachverdichtung werden die Maßzahlen zur baulichen Nutzung im Vergleich zur Umgebungsbebauung und zu sonstigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft angemessen erhöht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ (GRZ I 0,4 und deren Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ermöglicht eine hohe Auslastung des Baugrundstücks. Sie sichert gleichzeitig einen nicht versiegelten oder unterbauten Grundstücksfreiflächenanteil von mind. 20% zum Schutz von Boden- und Grundwasserhaushalt sowie zur Durchgrünung des Plangebiets.

Die GRZ darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Die Tiefgarage ist der GRZ II zuzurechnen, auch wenn sie max. 1m aus dem Gelände herausragt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird mit der Vorgabe einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen, IV VG sowie Wand- und Gebäudehöhe reglementiert. Derartige Gebäude sind in der Umgebung bereits vorhanden. Zur Auflockerung des oberen Gebäudeabschlusses wird geregelt, dass die Grundfläche des 4. Vollgeschosses maximal 85% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen und auf der gesamten Länge der Südfassade um mind. 2,5 m zurückspringen muss. Vom Zurückspringen ausgenommen sind Terrassenüberdachungen und Terrassenabstellräume, die mit einer geschickten Platzierung die Sichtbeziehungen zwischen den Terrassen oder von anderen Gebäuden einengen sollen. Die Regelung kommt nur bei einem Baukörper mit 4 Vollgeschossen zur Anwendung. Bei einer geringeren Anzahl an Vollgeschossen ist sie obsolet.

Die Wandhöhe ist mit maximal 13,5 m, die Gebäudehöhe mit max. 15,5 m festgesetzt. Zu messen ist jeweils von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist mit dem Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Pultdächern (PD) ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend. Bei Flachdächern (FD) gilt als oberer Wandabschluss die Oberkante der Attika. Die Gebäudehöhe ist bis zum obersten Dachabschluss zu messen.

Der untere Bezugspunkt ergibt sich aus der Vorgabe zur Höhenlage, wonach die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zwischen 0,8 m und maximal 1,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen muss. Gemessen wird an der Mitte der straßenseitigen Fassade rechtwinklig bis zur Gehweghinterkante an der Grundstücksgrenze. Im erläuternden Schemaschnitt wird deutlich, dass OK RFB voraussichtlich bei knapp 424,8 m ü. NHN liegen wird. Mit der Höhenlage wird die Lage im Hochwasser-Risiko beachtet. Zugleich kann der rückwärtige, östliche Gebäudeteil barrierefrei zugänglich gemacht werden.

Zur Förderung einer ruhigen Dachlandschaft wird geregelt, dass technisch und betriebstechnisch notwendig Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten,

etc. über die festgesetzte WH hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen werden, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Dabei wird der bereits im Ursprungsbebauungsplan über mehrere Grundstücke hinweg gehende Bauraum mit vorderer Baugrenze entlang der Joseph-Maria-Lutz-Straße und rückwärtiger Baugrenze entlang des Ilmwegerls aufgegriffen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte östliche und westliche Baugrenze dürfen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus für Balkone (auch in Kombination mit Loggien), Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,50m für Balkone und 2,0m für Terrassenüberdachungen und Terrassen einzuhalten.

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zur Straße und zum Fuß- und Radweg (jeweils Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gilt im Plangebiet die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, wodurch Gebäude jeweils mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Damit kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Davon abweichend ist der Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze für die aus dem Gelände hervorstehenden Teile der Tiefgarage, die nicht von einem Gebäude überbaut sind, nicht nachzuweisen (s. u.). Aufgrund der Maßnahmen zur Eingrünung ist die hochstehende Tiefgarage vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar. Von der hervorstehenden Tiefgarage gehen keine Wirkungen auf die nachbarschützenden Belange der Abstandsflächenregelung der BayBO aus. Die Belange des Hochwasserschutzes können in der Planung besser berücksichtigt werden. Insofern trägt die Festsetzung dazu bei zu einer geordneten Entwicklung und einer umfassenden Beachtung städtebaulicher Belange bei.

Weiterhin sind im Plangebiet die Flächen für Stellplätze und für die Tiefgarage einschließlich Tiefgaragenzufahrt vorgegeben, sofern die Tiefgarage über den Bauraum hinaus geht. Die Tiefgarage ist nicht vollständig unterirdisch angeordnet, so dass zur Sicherung einer geordneten Entwicklung diese Festsetzung mit aufgenommen wurde. Tiefgaragenzufahrten als Nebenanlagen wären zudem auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In der Vorzone sind Flächen für Stellplätze abgegrenzt, die zum einen von Norden über die Tiefgaragenzufahrt, zum anderen direkt vom Straßenraum aus angefahren werden können.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen in der jeweils aktuellen Fassung zur Bauantragstellung. Darin ist beispielsweise die Anzahl der nachzuweisenden

Stellplätze geregelt. Ferner sind Fahrradstellplätze nachzuweisen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine von der Stellplatzsatzung abweichende Zufahrtsbreite von 13,5 (statt 10,0 m), damit in der Vorzone drei Stellplätze direkt von der Straße aus befahren werden können. Ein Stellplatz kann als Behindertenstellplatz ausgebildet werden. Insgesamt wird damit die Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen in der Vorzone ermöglicht. Direkt von der Straße aus anfahrbare, nebeneinander liegende Stellplätze sind in der näheren Umgebung bereits in größerer Anzahl vorhanden. Damit wurde bereits auf Grundstücken weiter südlich und nördlich eine Zufahrtsbreite über den von der KFZ-Stellplatzsatzung begrenzte Rahmen hinaus realisiert.

6.4 Verkehrsflächen, Zufahrten, ruhender Verkehr

Die Straßenbegrenzungslinie dokumentiert den Abschluss des öffentlichen Raums gegenüber privatem Eigentum.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist ein Teil des Baugrundstücks als Geh- und Radweg festgesetzt. Die Fläche ist rund 50 m² groß und soll dazu dienen, eine Engstelle am Fuß- und Radweg entlang der Ilm aufzuweiten.

Die Zufahrt zum Grundstück bzw. zur Tiefgarage von der Joseph-Maria-Lutz-Straße aus darf in einer Breite von max. 5,0 m am nördlichen Rand des Grundstücks errichtet werden.

Mit der Errichtung einer Tiefgarage können die Stellplätze weitgehend unterirdisch untergebracht werden, so dass die Grundstücksfreiflächen unterschiedlich hochwertigen Nutzungen zugeführt werden können.

Gestalterisch wird vorgegeben, dass Tiefgaragen nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von bis zu 1,0 m aus dem Gelände hervorstehen dürfen, sofern sie zur seitlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten. Hervorstehende Tiefgaragenwände sind mit heimischen Sträuchern vorzupflanzen oder zu begrünen. Der Mindestabstand der BayBO von 3,0 m Abstandsfläche ist in diesem Fall nicht anzuwenden, da die üblichen nachbarschützenden Belange (Belichtung, Belüftung, Besonnung) durch die hervorstehende Tiefgarage nicht berührt werden.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Wege, Terrassen, Mülltonnenplätze und Stellplätze (PKW und Fahrräder) flächig mit einer mindestens 50 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen und zu begrünen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Mit den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Beitrag zur ortstypischen Gestaltung, zur Einbindung der geplanten Neubebauung in das Stadtbild im Ilmbogen und in die umgebende Bebauung geleistet werden. Die Stadt Pfaffenhofen legt zugleich Wert darauf, dass die städtischen Vorgaben für Wohngebiete allgemein, beachtet werden und dezidiert gleiche Regelungen für Baugebiete, die momentan in Entwicklung sind, gelten.

Eine geordnete Dachlandschaft ist ortsplanerisch von besonderer Bedeutung. Daher wird für das Baugebiet vorgegeben, dass nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig sind. Als Klimaanpassungsmaßnahme, z.B. zur

Verzögerung des Wasserabflusses, und aufgrund positiver Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind Flach- und Pultdächer auf Hauptgebäuden mindestens zu 80% zu begrünen. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Größe von 12 m² zu begrünen; kleinere Dachflächen unterliegen damit dem Bagatellschutz (zur Regelung von Dachaufbauten: s.o.).

Zur Fassadengestaltung wird geregelt, dass die Außenwände von Gebäuden als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen sind. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche sind zur Vermeidung von Aufheizeffekten in innerstädtischer Lage und Auswirkungen auf das Mikroklima unzulässig. Davon ausgenommen sind gestalterisch akzentuierende Elemente auf bis zu 10% der Fassadenfläche, um einer monotonen oder ausschließlich weiß-grauen Gestaltung entgegenzuwirken.

Der Übergang zwischen Außen- und Innenraum darf mit Balkonen und Terrassen nur in Verbindung mit Loggien hergestellt werden. Damit sollen die privaten Terrassen vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum geschützt werden. Loggien müssen an mindestens zwei Gebäudeseiten mit jeweils 1,20 m langen Wandflächen begrenzt werden und sind zu überdachen. Freisitze müssen mindestens 5 m² groß sein. Die Gesamtlänge von Loggien, Terrassen und Balkonen darf 50 % der Breite der jeweiligen Außenwandseite nicht überschreiten, damit die Fassade insgesamt nicht überformt wird.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel für Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig und entlang des Fuß- und Radweges (westliche Grenze) bis zu 1,60 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Zwischen privaten Wohnungsgärten sind entlang von Terrassen Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Aufgrund der unterschiedlichen Anschlusshöhen im Bestand und der Zulässigkeit von aus dem Gelände hervorstehenden Tiefgaragen sind Regelung zu Geländeveränderungen erforderlich. Sie sichern eine Einbindung in den Bestand und in das natürliche Gelände, ohne das Erscheinungsbild negativ zu beeinträchtigen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 0,8 m zu erhalten. Aufschüttungen sind an den Hauptgebäuden für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0m und mit einem Abstand von mind. 0,8m zur Grundstücksgrenze zulässig. Im Bereich der Zufahrten sind diese auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung soll ein Beitrag zur Durchgründung des Gebiets und zur Reduzierung der Flächenversiegelung geleistet

werden. Es wird darauf Wert gelegt, dass private Grünflächen landschaftspflegerisch gestaltet werden und einen geeigneten Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt darstellen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Sie sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote für Bäume, straßenbegleitend und im rückwärtigen Grundstücksbereich, enthalten. Zur Vereinbarkeit mit der Zuwegung, Hausanschlussleitungen darf von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten um bis zu 4,0 m abgewichen werden (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

Der durchwurzelbare Raum ist für die gepflanzten Bäume durch die Gebäude, Tiefgaragen und Verkehrsflächen eingeschränkt. Daher wird empfohlen, gezielt Maßnahmen zu ergreifen, um den Wuchs der Bäume und die Vitalität zu stärken. In der Vorzone zwischen Gehweghinterkante und Tiefgarage kann nichtbelastbares Baumsubstrat (Sieblinie A), unter den Stellplätzen belastbares Baumsubstrat (Sieblinie B) verwendet werden. Für jeden Baum sollte ein durchwurzelbarer und substrathaltiger Bereich mit 6m³ zur Verfügung stehen.

Mit einem qualifizierten Grundstücksfreiflächenplan ist nachzuweisen, dass die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden. Auf die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen wird hingewiesen.

Die Festsetzung zur Anbringung von Nistkästen wird in Kap. Artenschutz erläutert.

6.7 Sonstige Festsetzungen, Erneuerbare Energien

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und im Sinne der bestehenden Beschlussfassung des Stadtrats soll die Nutzung der Solarenergie weiter vorangebracht werden. Der globale Klimaschutz ist als städtebaulicher Belang anzuerkennen und zu würdigen. So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit festzusetzen, dass bei der Errichtung von Gebäuden 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. Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Auf dem Hauptgebäude ist eine Fläche von mind. 35 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Bei einem Flachdach sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zulässig. Bei einem geneigten Dach soll eine dachparallele Montage der Module umgesetzt werden.

Mit der prozentualen Flächenvorgabe hat sich die Stadt Pfaffenhofen bereits bei zurückliegenden Wohngebietsausweisungen auseinandergesetzt und greift auf diese Erfahrungswerte zurück. Mit dem festgesetzten Mindest-Flächenanteil soll ein nennenswerter Beitrag zur Eigenstromversorgung geleistet werden. Die Stadt

Pfaffenhofen hat angenommen, dass bilanziell bei einer Bedeckung von 35% Dachfläche mit Solarmodulen eine Deckung des Strombedarf von rund 2/3 (etwa 3.500 kW) ermöglicht. Grundsätzlich können jedoch alle Dachflächen für eine Photovoltaik-Nutzung verwendet werden.

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, insbesondere da der produzierte Strom selbst genutzt bzw. vermarktet werden kann.

Auf die weiteren Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen.

7 Weitere Belange

7.1 Umwelt- und Naturschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Nachdem aufgrund der Strukturen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wurde das Büro Wipfler-PLAN aus Pfaffenhofen/Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt. Das Gutachten in der Fassung vom 19.12.2022 ist dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt.

Das Ergebnis ergab, dass zum Zeitpunkt der Begehung (21.11.2022) Winterquartiere für Fledermäuse ausgeschlossen werden können, Sommerquartiere jedoch nicht. Die Ilm und begleitende Flächen sind als Biotopverbundsystem und Wanderkorridor Teil eines zusammenhängenden Netzes von Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt. Es wird die Herstellung von mind. einem Fledermausnistkasten auf dem Grundstück festgesetzt:

Die Stadt Pfaffenhofen hat auf der Grundalgen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits die Anbringung von Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse etabliert:

Aus Gründen des Artenschutzes sind je Mehrfamilienhaus 2 Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse an der Nord-, Ost- oder Südostfassade, bzw. an einem Baum der auf dem Grundstück steht in mindestens 5 m Höhe über der Geländehöhe anzubringen; alternativ sind an Dachvorsprüngen zwei Nistkästen für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen.

In Anrechnung auf die Gesamtzahl der Nistkästen muss mind. ein Fledermausnistkasten auf dem Grundstück vorhanden sein.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie kann ausgeschlossen werden, wenn Gehölzfällungen der Hecke außerhalb der Brutzeit (also zwischen 01. Oktober und 29. Februar) durchgeführt werden. Diese Vermeidungsmaßnahme ist den Hinweisen durch Text Pkt. „Artenschutz“ der Planzeichnung zu entnehmen.

Weitere prüfungsrelevante Arten sind nicht betroffen.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist dem Risiko ausgesetzt, bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet zu werden. Es handelt sich dabei um Ereignisse, die deutlich seltener als ein HQ₁₀₀ auftreten. Die Wassertiefen für diesen sehr seltenen Hochwasserfall liegen im Plangebiet bei bis zu 0,5 m, im westlichen Teil des Grundstücks bei 0,5 bis 1,0 m. Die Erschließungsstraße ist von den Abzweigen von der Joseph-Fraunhofer-Straße durchgehend um bis zu 0,5 m überflutet. Im seltenen Fall eines Extremhochwassers ist das Grundstück damit möglicherweise nur eingeschränkt erreichbar. Bei dem für den Hochwasserschutz maßgeblichen Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ (vgl. § 76 Abs. 2 Nr. 1 WHG, Art. 46 Abs. 1 BayWG) wird weder das Grundstück noch die Erschließungsstraße überflutet.

Mit der geplanten Höhenlage des EG-Rohfußbodens von mindestens 80 cm und maximal 1 m über Straßenniveau wurde das Hochwasser-Risiko selbst bei Extremhochwasser bereits weitgehend berücksichtigt und kann davon ausgegangen werden, dass die Aufenthaltsräume im EG vor Überflutung geschützt sind. Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind damit sichergestellt.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Extremhochwasser sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau und die regelmäßige Kontrolle von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen bei Tiefgaragenzufahrten, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7.4 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt

für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

7.5 Klimaschutz

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 klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die Planänderung stellt aufgrund der Zielsetzung eine allgemein klimafreundliche Planung dar, da ein bestehendes Wohngebiet nachverdichtet wird zugunsten einer höheren Auslastung und geringeren Flächeninanspruchnahme andernorts.

Der Grundsatzbeschluss zu nachhaltigen Wohn- und Mischgebieten des Stadtrats der Stadt Pfaffenhofen (17.06.2021) wurde bei der Ausarbeitung der Festsetzungen beachtet.

Folgende Maßnahmen dienen der Anpassung an den Klimawandel:

- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Stärkung der Bodenfunktionen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern (Verschattung, Vermeidung von Aufheizeffekten)
- Dachbegrünung

Folgende Maßnahmen können dem Klimawandel entgegenwirken:

- Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Produktion von Strom und Wärme
- CO₂-Bindung durch Baumpflanzungen
- Förderung des Radverkehrs zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Verkehr

Auf die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen wird hingewiesen.

7.6 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Geotechnisches Gutachten

Es liegt eine Voruntersuchung vom Grundbaulabor München für das Grundstück vor.⁴ Folgende Ergebnisse oder Empfehlungen sind dem Bericht entnommen:

- Bemessungsgrundwasserstand: 423,8 m ü. NN
- Mittlerer höchster Grundwasserstand: 422,8 m ü. NN
- Eine dichte Umschließung der Baugrube zur Grundwasserabspernung wird empfohlen (Spundwand), bauzeitliche Grundwasserhaltung ist erforderlich
- Bauwerksabdichtung unterhalb Bemessungswasserstand, alternativ Herstellung des Untergeschosses in wasserdichter Bauweise
- Beseitigung alter Bebauungsreste sowie Aushubböden nach abfallrechtlichen Bestimmungen
- Nur die aufgeschlossenen Kiessande sind zur Versickerung geeignet (DWA-A138, DWA-M 153); aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen) in Frage.
- Freiflächenbereiche sollten ausschließlich flächenhaft entwässert werden, z.B. über sickerfähige Beläge
- Sollte in Oberflächengewässer eingeleitet werden können, so sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Alternativ kommt eine Einleitung in die Kanalisation in Frage.
- Altlastensituation: es wurden künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 2,4 m festgestellt; es besteht somit ein Altlastenverdacht. Die Hinweise im Gutachten zum Umgang mit sensorisch auffälligem Aushubmaterial sind zu beachten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

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

Sollten Geländeauffüllungen erforderlich werden, wird empfohlen schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden

⁴ Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung, Grundbaulabor München, P.-Nr. P19102 vom 27.05.2019, im Auftrag des Bauherrn (KB Wohnbau GmbH)

„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.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Da das Grundstück bereits zu Wohnzwecken genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass wesentliche Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden sind. Aufgrund des Alterns und der Nachverdichtung ist eine Modernisierung der Anschlüsse zu prüfen. Nach aktuellem Stand sind mit der Nachverdichtungsmaßnahme und dem Vorhaben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur verbunden.