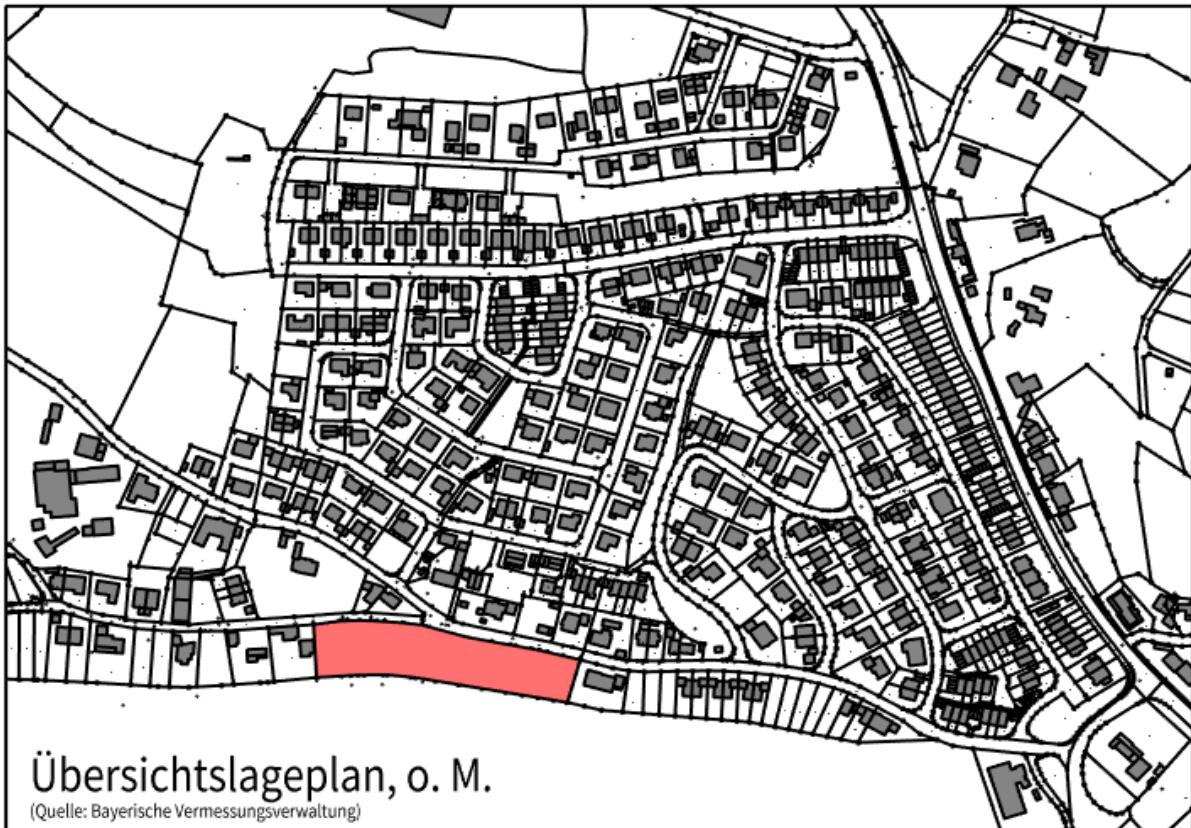




# STADT PFAFFENHOFENHOFEN A.D. ILM

## Bebauungsplan Nr. 197 „Sulzbach II“ Begründung



Übersichtslageplan, o. M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planungsstand: Entwurf vom 13.11.2025

### Gesonderter Teil der Begründung:

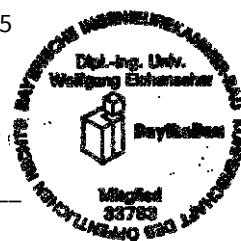
Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 13.11.2025 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

### Anlagen:

- Geländeschnitte vom 13.11.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- spezielle artenschutzrechtlich Prüfung - saP vom 07.08.2023 (ÖFA – Ökologie Fauna und Artenschutz)
- Baugrunderkundung/Baugrundgutachten vom 14.09.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.11.2025

Wolfgang Eichenseher  
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Scheyern, 13.11.2025

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## Inhalt

1.	Planungsgegenstand .....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....	5
2.	Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage .....	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	9
2.3	Erschließungssituation.....	9
2.4	Altlasten .....	9
3.	Überörtliche und örtliche Planungen .....	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	10
3.2	Regionalplan .....	11
3.3	Flächennutzungsplan .....	12
3.4	Planungsalternativen .....	13
3.5	Hochwassergefahren.....	14
3.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	14
3.7	Trinkwasserschutzgebiet .....	14
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	15
4.1	Erneuerbare Energien.....	15
4.2	Kompakte Gebäudeformen.....	15
4.3	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden .....	15
5.	Erschließungskonzept.....	16
5.1	Verkehrskonzept.....	16

5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	16
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	16
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	16
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	16
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	16
5.3	Technische Infrastruktur .....	18
6.	Planungskonzept.....	19
6.1	Städtebauliche Ordnung .....	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	19
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung .....	20
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.....	21
6.4	Gebäudestellung .....	22
6.5	Nutzungsdichte.....	23
6.6	Garagen/Stellplätze.....	23
6.7	Nebenanlagen.....	23
6.8	Spielplatz .....	24
6.9	Geländeschnitte.....	24
7.	Grünordnungskonzept .....	25
7.1	Grundlagen .....	25
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	25
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung .....	25

7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele .....	25
7.3.2	Bisherige Nutzung des Plangebietes und vorhandene Gehölzbestände .....	26
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.....	26
7.3.4	Artenauswahl.....	27
7.4	Umweltbericht.....	28
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	28
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP .....	28
8.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler .....	30
9.	Planungsstatistische Zahlen .....	31

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an die Stadt herangetreten, um Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken zu schaffen. Aufgrund der Größe der momentanen Baulücke besteht auf den Flächen aktuell kein Baurecht nach §34 BauGB.

Der Antrag entspricht der städtischen Intention zur Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen, um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung zu bieten. Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Gebiet geeignete Wohnbauflächen im Ortsteil Sulzbach unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Ortsrandlage) zu schaffen. Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm erwirbt zudem über die Anwendung des Einheimischenmodell selbst Grundstücke, welche vergünstigt vergeben werden können.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit ist festzuhalten, dass in Pfaffenhofen a. d. Ilm weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, insbesondere im sogenannten Einheimischenmodell. Bei den letzten Ausschreibungen von Baugrundstücken im Einheimischenmodell lag die Bewerberzahl pro Grundstück regelmäßig bei mehr als sechs Bewerbern, teils deutlich höher. Auch außerhalb des Einheimischenmodells besteht weiter eine anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Darüber hinaus zeigt die zuletzt im Juli 2025 durchgeföhrte Befragung der Eigentümer von Wohnbaulücken, dass die vorhandenen 250 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 19 ha nur eingeschränkt als Wohnbauflächenpotenzial angesehen werden können. Bei 250 Anfragen gab es lediglich 43 Rückmeldungen; bei 8 Grundstücken wurde eine konkrete Bauabsicht gemeldet, und lediglich bei 3 Baugrundstücken bestand Verkaufs- bzw. Tauschinteresse. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die vorgesehene Flächenausweisung angesichts des anhaltenden Baudrucks und fehlender sinnvoller Alternativen weiterhin notwendig ist.

## 2. Planungsgebiet

### 2.1 Räumliche Lage

Das künftige Baugebiet ist im teilräumlichen Geltungsbereich 1 der Planunterlagen dargestellt. Es befindet sich im Ortsteil Sulzbach der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Der Ortsteil liegt im Westen der Stadt und schließt direkt an das Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an. Getrennt wird der Ortsteil Sulzbach vom Stadtgebiet durch die Anton-Schrantz-Straße im Osten.

Die teilräumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 der Planunterlagen umfassen die Ausgleichsflächen für das geplante Vorhaben.



(Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)



(Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (Baugebiet):

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 9, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11 und 9/12 der Gemarkung Sulzbach sowie die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 27/3, 1523/9, 1523/10, 1523/11, 1523/12, 1523/13, 1523/14, 1523/15, 1523/16 und 1523/17 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 7/2 (Sulzbach) der Gemarkung Sulzbach und der Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 27 (Bistumerweg) der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1510/197 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nr. 1523/4 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Fl.-Nr. 9/3 der Gemarkung Sulzbach



(Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)

#### Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche):

Die Ausgleichsfläche umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1038 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Grundstück wird durch folgende Flurnummern begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 1048, 1048/1 und 330 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Fl.-Nr. 226, 229, 329/2 und 375 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1046, 1046/19, 1046/21, 1046/31, 1045/11, 1045/12, 1045/13, 1044/5, 1044 und 1891/1 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1048/28 und 1038/6 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

#### Teilräumlicher Geltungsbereich 3 (Ausgleichsfläche):

Die Ausgleichsfläche umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2252 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Grundstück wird durch folgende Flurnummern begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 913/1 und 2250 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Fl.-Nr. 2230 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Süden durch die Fl.-Nr. 2256 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Fl.-Nr. 2253 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

## **2.2 Gebiets- und Bestandssituation**

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Norden schließen direkt die beiden Straßen Sulzbach und Bistumerweg an von der aus die Grundstücke direkt erschlossen werden. Auf allen Grundstücken im Plangebiet befindet sich Baumbestand. Das Gelände fällt von Richtung Norden nach Süden stark ab (ca. 7 m über die gesamte Grundstückstiefe)

## **2.3 Erschließungssituation**

Das Plangebiet wird im Norden über die unmittelbar angrenzenden Gemeindestraßen „Bistumerweg“ und „Sulzbach“ erschlossen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist vorgesehen, die Erschließungsstraße „Sulzbach“ im Bereich des Abzweigs zum „Bistumerweg“ zu verbreitern. Ziel ist es, die dort bestehenden engen Verhältnisse zu entschärfen und die Verkehrsführung sowie den Verkehrsfluss im Bereich des Plangebiets zu optimieren.

Mit einer Entfernung von etwa 2,5 km zum Hauptplatz ist das Plangebiet zentrumsnah gelegen. In östlicher Richtung befinden sich die Hohenwarter Straße sowie die Anton-Schranz-Straße (beide Teil der Kreisstraße PAF4), die eine sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleisten. Über die Kreisstraße sind die Bundesstraße B13 sowie die Bundesautobahn A9 innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch auch eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht.

## **2.4 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrundkundung/Baugrundgutachten durchgeführt. Das Gutachten vom 14.09.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH liegt den Unterlagen als Anlage bei. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist größtenteils mit keinen oder nur geringfügigen Belastungen innerhalb des Oberbodens und der anstehenden Böden zu rechnen. In den Auffüllungen hingegen erfolgte eine Einordnung als Z2-Material nach Verfüll-Leitfaden.

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

### **3. Überörtliche und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den wesentlichen Grundsätzen des LEP gehört, dass die Ausweisung von Bauflächen 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 und, dass Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G)<sup>1)</sup>.

Zudem gehört es zu den zentralen Zielen des LEP, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung innerhalb der Siedlungsgebiete vorrangig genutzt werden sollen (vgl. LEP 3.2 (Z)<sup>2)</sup>. Darüber hinaus ist dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung durch Einhaltung des Anbindegebots Rechnung getragen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (G)<sup>3)</sup>)

---

<sup>1</sup> LEP 2023 3.1.1 (B): Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszielen, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).“

<sup>2</sup> LEP 2023 3.2 (B): „Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.“

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

<sup>3</sup> LEP 2023 3.3 (B): Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese

Da sich das Plangebiet im Anschluss eines vorhandenen Siedlungszusammenhangs befindet und eine bereits erschlossene Brachfläche (große Baulücke im direkten Anschluss an die Erschließungsflächen) schließt, kann diesem Ziel und den Grundsätzen mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

### 3.2 Regionalplan

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

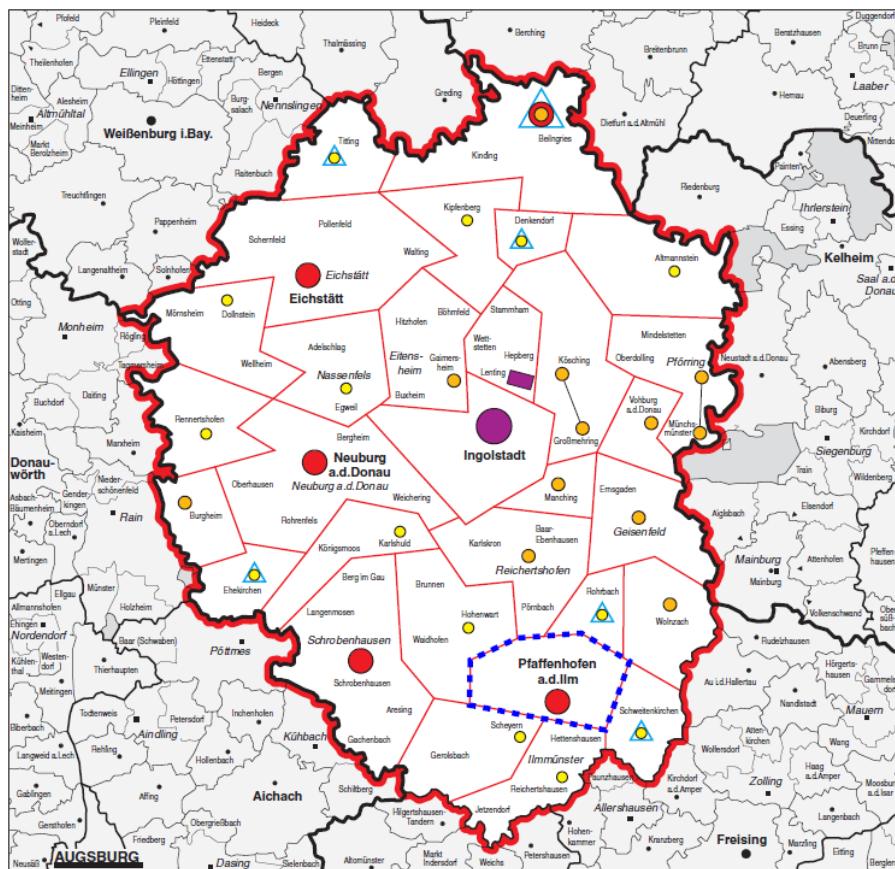


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis

*unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden“*

Pfaffenhofen a.d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Regionalplans (vgl. B III Siedlungswesen):

- Gemäß dem Ziel des Regionalplans ist es zur Sicherung der dynamischen Entwicklung der Region erforderlich, ausreichende Flächen für eine wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (vgl. RP BIII 1.1 (Z)).
- Ein Grundsatz fordert eine ressourcenschonende Entwicklung der Siedlungsstruktur bei sparsamer Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die flächensparende Ausführung von Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. RP BIII 1.1.1 (G)).
- Ein weiteres wesentliches Ziel gibt vor, dass sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur und Ausstattung grundsätzlich organisch erfolgen soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

Die geplante Entwicklung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und trägt somit zu einer nachhaltigen, flächensparenden und ortsangepassten Innenentwicklung bei. Darüber hinaus wird durch das Einheimischenmodell der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm die Möglichkeit geschaffen, bauwilligen ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern sowie deren Nachkommen bedarfsgerecht Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Dies fördert die soziale Stabilität vor Ort und unterstützt eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Mittelzentrums.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

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

Die Stadt Pfaffenhofen verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

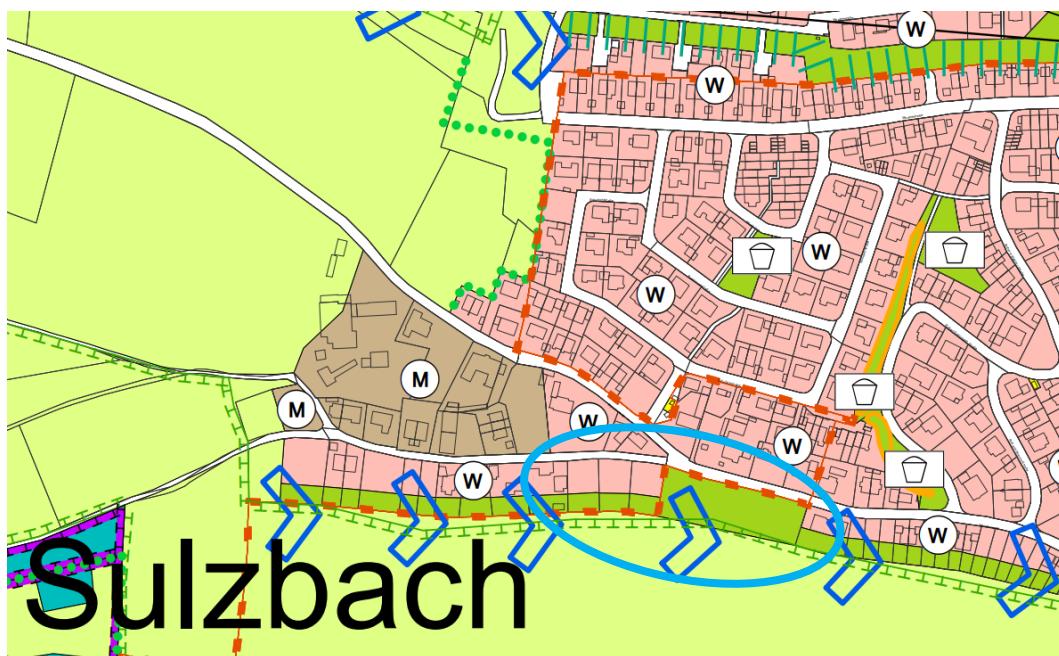


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

### 3.4 Planungsalternativen

Ein Teil der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Flächen ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt nun eine städtebauliche Konkretisierung und Überplanung dieser Flächen mit Einbeziehung unbeplanter Bereiche, die sich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und eine Lücke sinnvoll schließen.

Ziel der Planung ist es, an die bestehende Erschließungsinfrastruktur anzuknüpfen und das vorhandene Flächenpotenzial (Außenbereich, der direkt am Innenbereich anschließt) effizient zu nutzen. Durch die Überplanung von Flächen im direkten Anschluss an geeignete Siedlungsflächen (hier: Wohnbebauung und Erschließung) kann auf die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Erschließungseinrichtungen weitgehend verzichtet werden und es gelingt der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung.

Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere dem Gebot des sparsamen und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist die Aktivierung solcher Flächen gegenüber der Inanspruchnahme unerschlossener oder neu zu erschließender Außenbereichsflächen planerisch zu bevorzugen. Die vorliegende Planung stellt unter Abwägung aller relevanten Belange eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung dar.

### **3.5 Hochwassergefahren**

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Eine konkrete Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude besteht nicht.

### **3.6 Benachbarte Bebauungspläne**

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplans Nr. 4 „Sulzbach“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ an.

### **3.7 Trinkwasserschutzgebiet**

Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m das ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet im Bereich des Schleiferholzes. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb dieses Trinkwasserschutzgebiets.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sichergestellt, dass die Belange des Trinkwasserschutzes gewahrt bleiben. Die Planung steht somit im Einklang mit den Anforderungen des vorsorgenden Grundwasserschutzes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

## **4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung**

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **4.1 Erneuerbare Energien**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. So ist eine Mindestbelegung der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen sichergestellt.

### **4.2 Kompakte Gebäudeformen**

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmeverbrauch pro m<sup>2</sup> Nutzfläche. Deshalb ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als flaches Satteldach oder Flachdach kann eine kompakte Bauweise erzielt werden.

### **4.3 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Durch die Überplanung von Flächen im direkten Anschluss an geeignete Siedlungsflächen (hier: Wohnbebauung und Erschließung) kann auf die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Erschließungseinrichtungen weitgehend verzichtet werden und es gelingt der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung.

## 5. Erschließungskonzept

### 5.1 Verkehrskonzept

#### 5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Sulzbach ist über die Stadtbuslinie 2 (Kornstraße - Mozartstraße) in den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden.

#### 5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

#### 5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Stadt und des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Eine Radwegeverbindung besteht über den Bistumerweg zur Hohenwarter Straße, wo der Geh- und Radweg in Richtung Osten in das Stadtgebiet und in Richtung Westen zu weiteren Ortsteilen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm führt.

#### 5.1.4 Ruhender Verkehr

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

### 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an die bestehenden Kanäle in den angrenzenden Straßen im Norden erschlossen. Durch die seitens der Stadtwerke geplanten Erweiterungsmaßnahmen im Kanalnetz, die 2026 umgesetzt werden, kann das Baugebiet gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

Im Rahmen jedes Bauvorhabens sind mit dem Bauantrag prüffähige Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen. Diese umfassen insbesondere die Bemessung von Versickerungsanlagen und Regenwasserbehandlungsanlagen sowie den rechnerischen Nachweis der Einhaltung gegebenenfalls vorgegebener Drosselabflüsse. Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben; aufgrund der örtlichen Baugrundverhältnisse ist diese jedoch nur eingeschränkt möglich und im jeweiligen Einzelfall zu überprüfen. Kann eine Versickerung nachweislich nicht realisiert werden, ist das Niederschlagswasser gemäß der

Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage die Baugrundkundung vom 14.09.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH - Institut für Erd- und Grundbau beigelegt. Die Voraussetzungen zur Versickerung werden als bedingt geeignet eingestuft.

Auszug Baugrunduntersuchung vom 14.09.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH - Institut für Erd- und Grundbau:

#### ***„6.2.2 Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten“***

*Von den erkundeten Bodenschichten – bindige, sandige und kiesige Böden – kämen für eine Versickerung ausschließlich die kiesigen Decklagen und die tertiären Sande und Kiese infrage. Die bindigen Schichten der Decklagen und des Tertiärs sind als wasserstauend und nicht ausreichend versickerungsfähig anzusehen.*

*Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von kf = 1,0 · 10-3 m/s bis 1,0 · 10-6 m/s sinnvoll möglich.*

*Bei kf-Werten < 1 · 10-6 m/s stauen sich gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 die Versickerungsanlagen lange ein, wodurch anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können.*

*Die tertiären Sande können entsprechend der ausgeführten Siebanalysen als eher gering durchlässig angesehen werden, sind für eine Versickerung aber prinzipiell geeignet. Nochmalige Versickerungsversuche an den dann jeweils vorgesehenen Standorten wären in diesem Zusammenhang sinnvoll.*

*Für die kiesigen Decklagen, die aber nur in der Kleinbohrung SDB 2 angetroffen wurden, könnte eine Versickerung gut vorgesehen werden.*

*Die tertiären Kiese wären theoretisch zur Versickerung auch denkbar, wurden aber erst in größerer Tiefe und auch nur in den Kleinbohrungen SDB 1 und SDB 2 angetroffen, so dass dies hier nur mit einer Schachtversickerung sinnvoll umsetzbar wäre.*

*Entsprechend sind hinsichtlich einer Versickerung, unter Berücksichtigung der vorher beschriebenen Einschränkungen, insgesamt eher ungünstige Verhältnisse gegeben.*

*Unter Berücksichtigung der festgestellten Gegebenheiten ist der anstehende Untergrund (in Verbindung mit den beschriebenen Grundwasserverhältnissen) deshalb für eine Versickerung von Oberflächenwasser unseres Erachtens bedingt geeignet.*

*Bei Realisierung einer Versickerungseinrichtung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass eine Entlastungsmöglichkeit durch einen Überlauf zu einer jederzeit rückstaufreien Vorflut gegeben ist. Generell ist in den bebauten Abschnitten auch darauf zu achten, dass es durch die Versickerungsanlagen nicht zu einem unzulässigen Schichtwassereinstau im Bereich der bestehenden Bebauung kommt, wobei in diesem Kontext darauf hinzuweisen ist, dass alle unter Geländeoberkante einbindenden Bauteile und Bauwerke in diesem Baugebiet ohnehin wasserdicht ausgebildet sein sollten (vgl. Kapitel 6.3 „Bauwerkstrockenhaltung“). Für den vorhandenen Bestand ist dies jedoch vermutlich nicht generell gegeben, so dass je nach örtlicher Situierung der Versickerungsanlagen hier Beeinträchtigungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser gegeben sein könnten.*

*Generell ist eine evtl. Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungspflichtig und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Weitere Untersuchungen können hierfür dann erforderlich werden.“*

### **5.3 Technische Infrastruktur**

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen. Die Abfallbehälter sind zur Abholung straßennah (Bistumerweg, Sulzbach) bereitzustellen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wassererdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## 6. Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliche Ordnung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht erwünscht und auch durch die verkehrliche Anbindung nicht geeignet.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist.

Zur Steuerung der Baukörperwirkung in Hanglage wird die Höhenlage der Gebäude durch eine spezifische Festsetzung geregelt. Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Diese darf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenhöhe auf Höhe der Gebäudemitte) nicht überschreiten; eine Unterschreitung ist zulässig. Die Wandhöhe wird ab diesem Bezugspunkt bemessen und darf maximal 3,5 m betragen. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der traufseitige Schnittpunkt von Wand und Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Diese Festsetzung dient der sorgfältigen Einfügung der Neubebauung in die topografische Situation des Plangebiets. Das Gelände fällt nach Süden hin deutlich ab, während sich die Erschließung straßenseitig im Norden befindet. Die geplanten Gebäude reihen sich hangabwärts entlang der Straße ein. Durch die gewählte Höhenfestlegung wird sichergestellt, dass die Gebäude vom öffentlichen Straßenraum aus maßstäblich in Erscheinung treten – insbesondere dadurch, dass die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens nicht über Straßenniveau hinausgeht. Die darunterliegenden Hanggeschosse bleiben in der Festsetzung unberührt, treten jedoch hangseitig deutlich in Erscheinung. Eine gesonderte Begrenzung der sichtbaren Fassadenhöhe auf der Talseite erfolgt nicht, jedoch wird durch die vorgegebene Höhenlage und die gestalterische Disziplinierung der

Wandhöhe eine maßvolle Baukörperwirkung insgesamt unterstützt.

Die Festsetzung trägt somit zu einer geregelten Höhenentwicklung, einer städtebaulich verträglichen Ansicht aus dem Straßenraum sowie zur landschaftsgerechten Einfügung der Bebauung in die Hanglage bei.

## 6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Als Dachformen sind deshalb nur flache Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Dächer von Nebenanlagen und Anbauten ab jeweils 9 m<sup>2</sup> Dachfläche sind als begrüntes Flachdach auszuführen, um auch hier einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Die Baukörper sollen sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Dunkle Fassadenmaterialien sind aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme explizit ausgeschlossen. Diese sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) zulässig, um auch hier den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

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

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

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeveränderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen. Aus gleichen Gründen dürfen Stützmauern eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m mit geeigneten Maßnahmen zu begrünen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,5 m zulässig, ausgenommen hiervon sind straßenseitig erforderliche Aufschüttungen bis zum Rohfußboden Erdgeschoss. Diese sind aufgrund der großen Geländeunterschiede ohne Begrenzung zulässig.

### **6.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches 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 zudem 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 in vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Es ist eine Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 15 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

Grundsätzlich können jedoch alle übrigen 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 die meisten Bauherrn den produzierten Strom selbst nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ (PPV, [www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/photovoltaik/photovoltaik](http://www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/photovoltaik/photovoltaik)) existiert. Beim PPV können Private bzgl. Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage auf das Kommunalunternehmen zurückgreifen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

#### **6.4 Gebäudestellung**

Die Ausrichtung der Hauptbaukörper mit der längeren Gebäudeseite in Nord-Süd-Richtung dient der städtebaulichen Ordnung und unterstützt eine energetisch günstige Gebäudeausrichtung. Durch diese Orientierung kann die passive solare Nutzung verbessert und ein ausgewogenes Verhältnis von Belichtung und Verschattung erreicht werden.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschoßentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind profilgleich zu planen. Doppelhäuser stellen eine besondere Gebäudetypologie dar, bei der zwei eigenständige Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Um ein harmonisches und städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass die beiden Doppelhaushälften hinsichtlich Gestaltung und Geschoßentwicklung aufeinander abgestimmt werden. Der Begriff „profilgleich“ bezieht sich auf die äußere Höhenentwicklung und Kontur der beiden Doppelhaushälften. Durch die Festsetzung, dass beide Hälften profilgleich zu planen sind, wird sichergestellt, dass keine signifikanten Höhenunterschiede

oder gestalterischen Diskrepanzen entstehen, die das Gesamtbild negativ beeinflussen könnten. Diese Regelungen gewährleisten somit eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung, ein einheitliches Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Struktur im Planungsgebiet.

## **6.5 Nutzungsdichte**

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude dient der Sicherstellung einer dem allgemeinen Wohngebiet angemessenen Nutzungsdichte. Sie trägt zur Wahrung des kleinteiligen, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Siedlungscharakters bei. Bei Doppelhäusern gilt die Regelung jeweils für jede Haushälfte, um eine gleichmäßige Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

## **6.6 Garagen/Stellplätze**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die gestalterische Einheit der Wohnbebauung zu wahren, wird festgesetzt, dass Garagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet und zwingend in das Hauptgebäude zu integrieren sind.

Freistehende Garagen sind ausgeschlossen, um das Straßen- und Ortsbild nicht zu stören und versiegelte Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Insbesondere im Hinblick auf die ausgeprägte Hanglage des Plangebiets würde die Errichtung freistehender Garagen zu unverhältnismäßigen Geländeänderungen, erheblichen Aufschüttungen, Stützmauern und teilweise Wandhöhen von über 3 m führen. Dies widerspricht dem Ziel einer landschaftsgerechten Einfügung und wäre mit dem gewünschten Siedlungscharakter nicht vereinbar. Die Zulässigkeit offener Stellplätze wird auf den Bereich in direkter Anbindung an die nördlich gelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche beschränkt. Damit wird eine geordnete Erschließung sichergestellt und die innere Grundstücksstruktur vor Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge geschützt. Zudem dient die Regelung dem Schutz des Wohnumfeldes vor zusätzlicher Flächenversiegelung sowie optischer Überformung.

Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.

## **6.7 Nebenanlagen**

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Bei den Nebenanlagen handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze o. Ä.. Alle Nebenanlagen haben zu Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

## **6.8 Spielplatz**

Im Plangebiet selbst wird kein Spielplatz festgesetzt. Es befinden sich jedoch in ca. 170 m und in ca. 375 m fußläufiger Entfernung zwei Spielplätze.

## **6.9 Geländeschnitte**

Zur Veranschaulichung und Konkretisierung der geplanten Höhenentwicklung im Bereich der Baugrundstücke liegen dem Bebauungsplan gebäudebezogene Geländeschnitte als eigenständige Anlagen bei.

Diese stellen die beabsichtigte Anordnung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände dar und machen den Planungswillen hinsichtlich der Höhenlage, Gebäudeanordnung und Hangintegration nachvollziehbar.

## 7. Grünordnungskonzept

### 7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

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

### 7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

### 7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

#### 7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

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

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltfsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen

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

### 7.3.2 Bisherige Nutzung des Plangebietes und vorhandene Gehölzbestände

Die bisherige Nutzung des Plangebietes und die vorhandenen Gehölzbestände wird in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom August 2023) folgendermaßen beschrieben:

*„Das geplante Baugebiet ist eine südwärts geneigte Böschung mit straßenbegleitendem Altbaumbestand im Oberhang (entlang Bistumerweg und Sulzbach) sowie mit Einzelbäumen, Gebüschen und Ruderalstaudenfluren auf extensivem Grünland im Mittel- und Unterhang. Flankiert wird der Geltungsbereich von Wohnbebauung und Gärten im Westen, Osten und Norden, dort getrennt durch die genannten Straßen. Im Süden liegen jenseits des muldenartigen Taleinschnittes am Gegenhang ansteigende Ackerflächen.“*

Im Einzelnen wird der vorhandene Gehölzbestand im Umweltbericht Pkt. 1.4.5 beschrieben.

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung ist ein Erhalt des Gehölzbestandes oder sinnvoller Teile davon nicht möglich. Der Gehölzbestand ist im Bebauungsplan daher nicht als Festsetzung, sondern lediglich als Hinweis durch Planzeichen enthalten.

### 7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Eingrünung des Baugebietes wurde entlang dem südlichen Rand des Plangebietes entsprechende „Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung“ festgesetzt, die mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen ist, bzw. auf den verbleibenden Flächen als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen ist.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

Die o.g. Gehölzpflanzungen stellen auch einen Teil der Ausgleichsmaßnahme A1 dar:  
Ausgleich für den Verlust eines strukturreichen Gehölzkomplexes aus Bäumen und Gebüschen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP).

Auf der o.g. Fläche werden ca. 700 m<sup>2</sup> von insgesamt erforderlichen 2.800 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen nachgewiesen. Der verbleibende Teil der Ausgleichsmaßnahme A1 wird über eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche nachgewiesen (vgl. Umweltbericht Pkt. 2.4).

Zur Eingrünung des Baugebietes Richtung Norden und Begrünung des Straßenraumes wird in den Vorgartenbereichen die Pflanzung zusätzlicher Bäume festgesetzt. Um hier eine größere Flexibilität des Baumstandortes zu erhalten, erfolgt hierfür lediglich eine entsprechende textliche Festsetzung, auf eine zeichnerische Festsetzung wird hier verzichtet.

Um zusätzlich eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten erfolgt eine weitere textliche Festsetzung zu den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Diese gibt vor, dass je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Strauch zu pflanzen ist. Da auch hier eine große Flexibilität hinsichtlich der Strauchstandorte angestrebt wird, wird auf eine zeichnerische Festsetzung ebenfalls verzichtet.

In nördlicher, westlicher und östlicher Richtung grenzt bestehende Wohnbebauung an, so dass in diese Richtungen keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen eine angemessene Ein- und Durchgrünung sichergestellt und den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum offengelassen.

#### 7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass im südlichen Ortsrandbereich ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume), bzw. heimische und standortgerechte Straucharten zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Zum Schutz der genetischen Vielfalt innerhalb der Arten und der regionaltypischen genetischen Ausstattung, sowie zum Erhalt der entwickelten Anpassungsfähigkeit der Arten wird in diesem Bereich festgesetzt, dass ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland verwendet werden dürfen. Damit wird ein Beitrag geleistet, die Verfälschung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt zu verhindern und die angestammte Population vor Verdrängung zu schützen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird aufgrund der Baumstandorte im Straßenbereich festgesetzt, dass zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt. Aufgrund des geringen Abstandes der

geplanten Baukörper zum Straßenrand werden hier kleinere Bäume 3. Wuchsordnung festgesetzt.

Im Inneren des Plangebietes wird bei der Pflanzung der festgesetzten Sträucher neben den heimischen Arten auch die Verwendung nichtheimischer Ziersträucher mit einem Anteil bis maximal 60% ermöglicht. Damit soll den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der einzelnen Bauherren ein größerer Spielraum ermöglicht werden.

#### **7.4 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

#### **7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

#### **7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom August 2023).

Auf Basis der o.g. Untersuchungsergebnisse wurden in der saP verschiedene **Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich** formuliert, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:**  
Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Um nicht möglicherweise überwinternde Fledermäuse zu gefährden muss die Fällung der Altbäume am Oberhang entlang der Straße (6 Eichen, 2 Pappeln, 2 Hainbuchen, 1 Traubenkirsche, 1 Walnuss, 1 Ahorn, 1 Apfelbaum) im Oktober erfolgen.
- **Ausgleichsmaßnahme A1:**  
Als Ausgleich für den Verlust eines strukturreichen Gehölzkomplexes aus Bäumen und Gebüschen sind Ersatzpflanzungen von Gehölzstrukturen (50% Bäume, 50% Gebüsche/Hecken) im Gesamtumfang von 2800 m<sup>2</sup> (entsprechend des verloren gehenden Bestandes) in räumlicher Nähe, mindestens jedoch innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen. Ein Teil des Ausgleiches

kann in Form der Eingrünung am Südrand erfolgen. Als Pflanzgut sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, darunter Arten mit erwiesenem Wert für heimische Insekten ("Bienenweide") und Vögel (Beeren, Früchte, Dornen tragende Bäume und Sträucher wie z.B. Weißdorn, Salweide, Eberesche, Schlehe, Hundsrose).

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind nicht erforderlich

Um den Artenschutz gerecht zu werden, wurden die o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Um den Anforderungen insbesondere des Schutzes von Vögeln und Fledermäusen gerecht zu werden, wurde zusätzlich eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die weitere Maßnahmen speziell für die o.g. Artgruppen vorgibt (je Einfamilien- oder Doppelhaus ist in mindestens 5 m Höhe über Gelände 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise“ befinden).

## 8. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich in ca. 500 m Entfernung an der Hohenwarter Straße.

Es handelt es sich um folgende Baudenkmäler:

### Kapelle

Aktennummer D-1-86-143-71

Kurzbeschreibung Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit Vorhalle und halbrundem Schluss, kreuzgratgewölbt, bez. 1830; mit Ausstattung; an der Hohenwarter Straße, gegenüber dem Seniorencentrum.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

### 10. Burgfriedenstein

Aktennummer D-1-86-143-147

Kurzbeschreibung Burgfriedenstein Nr. 10, Grenzstein mit Pfaffe und Wappen, Tuffstein, bez. 1689; an der Abzweigung Hohenwarter Straße / Zum Staberl.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

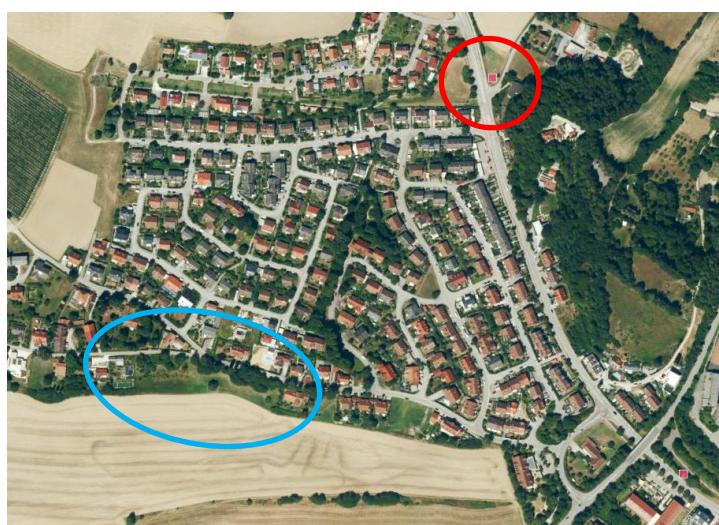


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

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

## 9. Planungsstatistische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Bruttobauland

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>7.243 m<sup>2</sup></b>
./. öffentliche Straßenverkehrsfläche	- 182 m <sup>2</sup>
./. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung <u>und Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	- 1.100 m <sup>2</sup>
<b>Bruttobauland</b>	<b>5.960 m<sup>2</sup></b>