

STADT PFAFFENHOFEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 170 „Beamtenviertel“



Begründung



Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)

Bearbeitungsvermerke:

Bericht	Nr.	2509_Begr
Index	a	18.02.19/sp
	b	21.03.24/sp

P:\Projekte\2509_BP
Beamtenviertel\berichte\2509_Begr.doc
/18.03.24

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Vorhaben	5
4	Städtebau	6
5	Naturschutz und Grünordnung	10
6	Erschließung und Baugrund	13
7	Umweltschutz	16

Anhang 1 Karte Abstandsflächen

Anlagen:

Anlage 1 Vorhaben und Erschließungsplan, Büro eap + G+2S, 21.03.2024, bestehend aus

Planzeichnungen	Plannummer	
Haus 3+4+5+6+7+8+9 E0_Grundriss TG und EG	OHB2 - A - G - H3+4+5+6+7+8+9 - GR -EG - G01	G.01
Haus 3+4+5+6+7+8+9 E1_Grundriss 1. Obergeschoss	OHB2 - A - G - H3+4+5+6+7+8+9 - GR -1.OG - G02	G.02
Haus 3+4+5+6+7+8+9 E2_Grundriss 2. Obergeschoss	OHB2 - A - G - H3+4+5+6+7+8+9 - GR -2.OG - G03	G.03
Haus 3+4+5+6+7+8+9 E3_Grundriss 3. Obergeschoss	OHB2 - A - G - H3+4+5+6+7+8+9 - GR -3.OG - G04	G.04
Haus 3+4+5+6+7+8+9 E4_Grundriss 4. Obergeschoss	OHB2 - A - G - H3+4+5+6+7+8+9 - GR -4.OG - G05	G.05
Schnitte 1-1', 2-2'	OHB2 - A - G - XX - SN - 1+2 - G06	G.06
Schnitte 3-3'	OHB2 - A - G - XX - SN - 3 - G07	G.07
Schnitte 4-4'	OHB2 - A - G - XX - SN - 4 - G08	G.08
Schnitte 5-5', 6-6'	OHB2 - A - G - XX - SN - 5+6 - G09	G.09
Ansichten Haus 3	OHB2 - A - G - H3 - AN - G10	G.10
Ansichten Haus 4	OHB2 - A - G - H4 - AN - G11	G.11
Ansichten Haus 5	OHB2 - A - G - H5 - AN - G12	G.12
Ansichten Haus 6	OHB2 - A - G - H6 - AN - G13	G.13
Ansichten Haus 7	OHB2 - A - G - H7 - AN - G14	G.14
Ansichten Haus 8	OHB2 - A - G - H8 - AN - G15	G.15
Ansichten Haus 9	OHB2 - A - G - H9 - AN - G16	G.16
Freiflächengestaltungsplan	OHB2 - LA - G - Freianlagen - GR - G17	G.17

Anlage 2 BZS-Bauphysik GmbH. „Neubau von 104 Wohnungen mit Tiefgarage an der Kohnle- /Hörlstraße in Pfaffenhofen a. d. Ilm: Schalltechnische Untersuchung“. Stand: 04.03.2024

Anlage 3 Naturschutzgutachter Landschaftsökologie Faunistik Vegetation Robert Mayer. Bebauungsplan Nr. 170 „Beamtenviertel“ Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Stand: 11.05.2018

Anlage 4 Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH Baugrundinstitut. Geo- und Umwelttechnischer Bericht: Neubau von 9 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Kohnle-/Lettnerstraße 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm. Stand 14.12.2018.

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das so genannte „Beamtenviertel“ in der Stadt Pfaffenhofen liegt ca. 450 Meter westlich der Innenstadt. Die dortige Wohnbebauung mit 61 Wohnungen der Oberbayerischen Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH (OH) und der Stadt Pfaffenhofen stammt aus den 1950er Jahren und ist hinsichtlich der Grundrisse, Ausstattung und des Bauzustandes nicht mehr zeitgemäß und nicht mehr zukunftsfähig. In Abstimmung mit der Stadt sind daher ein Abriss und eine Neubebauung vorgesehen. Im Jahre 2017 wurde dazu ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf sieht eine Bebauung mit circa 100 Geschosswohnungen unterschiedlicher Größe in neun Häusern unter Ausnutzung der Hanglage vor.

85 Wohnungen in sieben Häusern sollen durch die Oberbayerischen Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH (Vorhabenträger) errichtet werden, zwei weitere Häuser mit circa 19 Wohnungen werden durch die Stadt Pfaffenhofen errichtet. Es ist beabsichtigt eine soziale Durchmischung im Gebiet zu erreichen.

Auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Von der Planung und Umsetzung durch den Vorhabenträger (in Sinne des § 12 BauGB) wird eine zeitlich schnellere Ausführung als allein durch die Kommune erhofft. Die Grundstücke Nr. 1389/21 und 1389/22 werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der geplante räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplan und erstreckt sich auf den Bereich zwischen Murhammerstraße, Hörlestraße, Lettnerstraße und Kohnlestraße sowie zwei Grundstücke nördlich davon. Er umfasst nördlich der Kohnlestraße die Flurnummern 1389/20, 1389/21 und 1389/22, südlich davon die Flurnummern 1388/23, 1388/22, 1388/21 und 1388/20 sowie nördlich der Hörlestraße die Flurnummern 1388/25, 1388/26 und 1388/27.

Im Zuge der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹, seine Ergebnisse sind in die Planung integriert. Artenschutzrechtliche Aspekte wurden ebenfalls gutachterlich untersucht², die Ergebnisse sind eingearbeitet.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm geschlossen. Auch wenn der Bebauungsplan durch Festsetzung eines Baugebietes einen größeren Zulässigkeitsrahmen eröffnet, so sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (hier WA 2) im Sinne des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag für den Vorhabenträger verpflichtend vereinbart wurden.

¹ Anlage 2: BZS-Bauphysik GmbH. „Neubau von 104 Wohnungen mit Tiefgarage an der Kohnle- /Hörlestraße in Pfaffenhofen a. d. Ilm: Schalltechnische Untersuchung“. Stand 04.03.2024.

² Anlage 3: Naturschutzgutachter Landschaftsökologie Faunistik Vegetation Robert Mayer. Bebauungsplan Nr. 170 „Beamtenviertel“ Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Stand: 11.05.2018

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	1,265 ha
Straßenverkehrsfläche öffentlich	0,248 ha
Grünflächen	0,051 ha
Wohnbauland (netto)	0,966 ha
darin überbaubare Grundstücksfläche	0,354 ha
unterbaubare Grundstücksfläche + Nebenanl.	0,274 ha
realisierbare Geschoßfläche	ca. 11.200 m ²
zu erwartende Wohnbevölkerung	ca. 220-260 E
Anzahl beabsichtigter Wohnungen	ca. 104 W
Belegungsziffer	ca. 2,1E/W
Einwohnerdichte netto	ca. 248 E/ha

3 Vorhaben

Das Vorhaben ist dargestellt im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Anlage der Planung ist. Es besteht aus sieben Mehrfamilien-Wohnhäusern mit zusammen 85 Wohnungen, wobei Ein- bis Fünfstückerwohnungen vorgesehen sind. Die Häuser sollen unter geschickter Ausnutzung der Hanglage drei- bis viergeschossig und überwiegend als Hanghäuser errichtet werden. Das Vorhabengebiet erstreckt sich auf das WA 2 festgesetzte Bauland. WA 1 wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

Eine Gemeinschafts-Tiefgarage wird kompakt in der Mitte des neuen Quartiers entstehen; südseitig sind in dieser Ebene oberirdisch (Hanglage) liegende Wohnungen geplant. Die Tiefgarage erhält eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Hörstraße, die auch hinsichtlich des Schallschutzes möglichst günstig platziert ist. Damit bleibt das Quartier im Inneren weitgehend frei von motorisiertem Verkehr. Das unterirdische Parken wird ergänzt durch oberirdische Pkw-Stellplätze, die von der Hörstraße aus angefahren werden. Damit kann der Stellplatzbedarf gemäß der städtischen Stellplatzsatzung für die geplanten Wohnungen gedeckt werden.

Im Inneren wird das Quartier durch private Fußwege erschlossen. Dort sind auch mehrere Spiel- und Aufenthaltsplätze für verschiedene Altersgruppen vorgesehen; damit kann der Bedarf auch gemäß Bayerischer Bauordnung gedeckt werden.

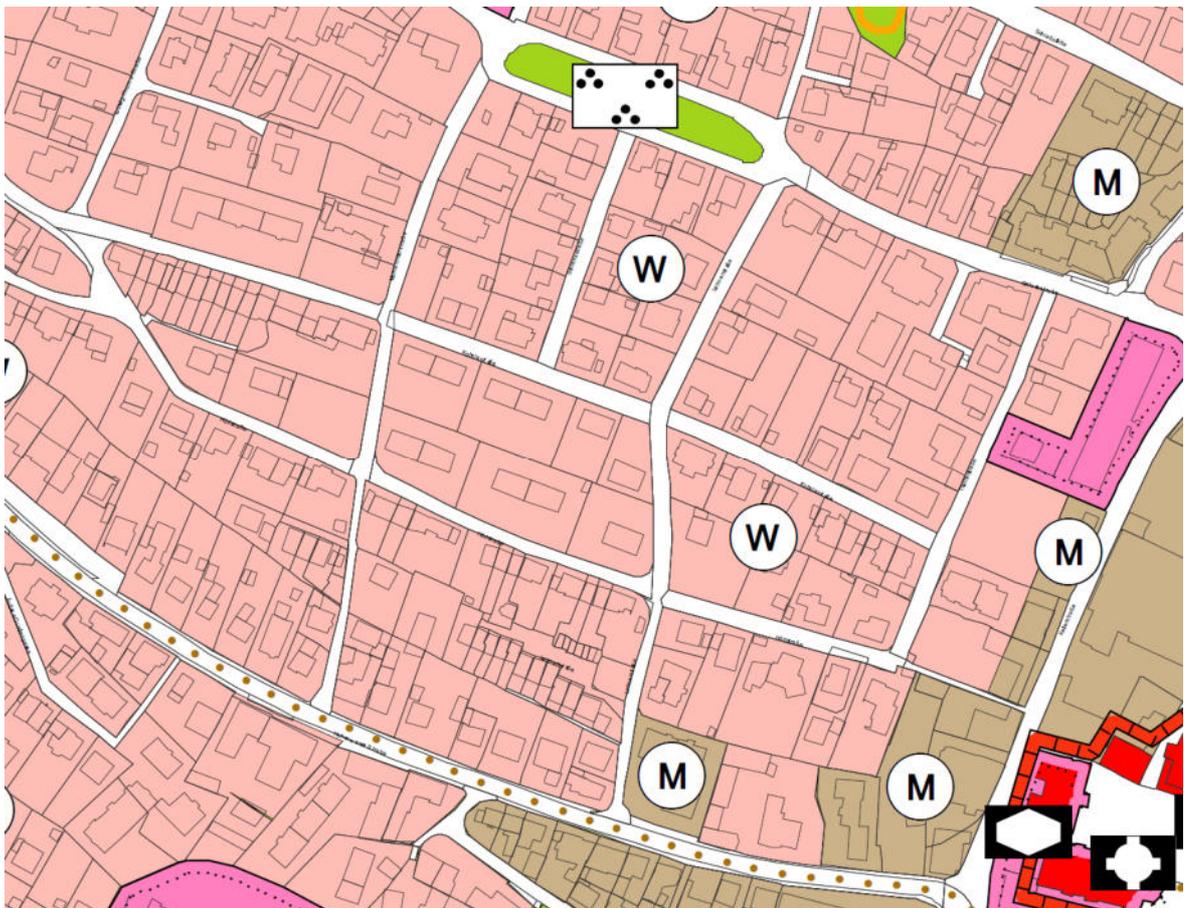
Die genauere Ausgestaltung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan³, der Bestandteil der Planunterlagen ist.

³ Anlage 1: eap Architekten, G+2S Landschaftsarchitekten. Vorhaben- und Erschließungsplan Beamtenviertel Pfaffenhofen.

4 Städtebau, Gestaltung

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, siehe Abbildung 1.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt



(nicht maßstäblich)

Das Gelände des geplanten Wohngebietes befindet sich westlich der Innenstadt. Es schließen ausschließlich Wohngebiete an. Die Fläche ist circa 6° in Richtung Süden geneigt.

Als **Art der baulichen Nutzung** sieht der Bebauungsplan entwickelt aus dem Flächennutzungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vor. Es dient dem Neubau von Mehrfamilien-Wohnhäusern. Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Nutzungen ausgeschlossen, da sie aufgrund der daraus zu erwartenden Emissionen nicht mit dem geplanten WA verträglich sind und der innerörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entgegenstünden.

Das Flurstück Nummer 1389/20 wird derzeit als Grünanlage genutzt und besteht aus größeren, erhaltenswerten Bäumen; sie dienen unter anderem der Gestaltung des Wohnumfeldes. Dort befinden sich auch zwei Transformatorstationen. Die

Fläche wird entsprechend ihrem Charakter als öffentliche **Grünfläche** festgesetzt, der Bestandserhalt der Bäume wird ebenfalls geregelt.

Die umgebenden Wohnstraßen werden als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt, die beabsichtigte innere Gliederung wurde gekennzeichnet. Entlang der Murhammerstraße sowie der Hörlstraße sollen für die Errichtung von straßenbegleitenden Fußwegen circa 1 Meter beziehungsweise 2 Meter breite Streifen des bisherigen Baugrundstücks verwendet werden, hierzu sind Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen. Die Zufahrtsbreiten wurden zur Vermeidung nicht notwendiger Überbauung in ihrer Breite begrenzt. Die Regelung der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm lässt maximal 10 Meter Breite in Summe je Baugrundstück zu. Die Vorhaben in WA1 erstrecken sich auf zwei, das Vorhaben in WA2 auf sechs Grundstücke. In WA2 (Vorhabengebiet) erforderlich sind 2 bis 3 Zufahrten jeweils dieser maximalen Breite für Stellplätze, Tiefgarage und eventuelle Zwecke der Feuerwehr; sie wurden lagemäßig festgesetzt. Dadurch kann auch deren Schallauswirkung prognostiziert werden. Aufgrund der Größe des Gesamtvorhabens werden diese Zufahrten als angemessen angesehen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in der Horizontalen durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 bestimmt. Dabei werden die Flächen hinter der geplanten Straßenbegrenzungslinie als Bemessungsgrundlage des Baugrundstücks gerechnet. Abweichend von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf unter Hinzurechnung der Grundflächen von Unterbauungen, Stellplätzen und Zufahrten etc. die „erweiterte“ Grundfläche bis zu 0,8 anstelle 0,6 der Grundstücksfläche betragen. Damit wird einerseits dem Stellplatzbedarf und den Anforderungen eines verdichteten innerstädtischen Quartiers Rechnung getragen; andererseits können die Festsetzungen zur Mindestüberdeckung der Tiefgarage ein angemessenes Wohnumfeld mit Grünanlagen und Spielbereichen sicherstellen. Das Niederschlagswasser soll vor Ort gesammelt, hydraulisch gepuffert und möglichst zur Versickerung gebracht werden, so dass aus der erweiterten Unterbaumöglichkeit keine weiteren Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes resultieren werden.

Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung in der Vertikalen durch die zulässige **Höhe** der baulichen Anlagen bestimmt. Diese wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB durch den Bebauungsplan geregelt. Der Bebauungsplan setzt dazu die maximale Ausdehnung der Baukörper (Lage der Außenwände) durch Baugrenzen fest. Und er regelt die maximale Höhe der Baukörper durch eine eindeutige maximale traufseitige Wandhöhe über einem (für diesen Zweck) definierten unteren Bezugspunkt (der maximal zulässigen Höhenlage Fußbodenoberkante FOK) je Baufeld. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H. Ausnahmen sind zwischen einigen giebelseitigen Wänden ohne Außenwirkung festgesetzt. Die einschlägigen Schutzzwecke des Art. 6 BayBO werden dadurch nicht in Frage gestellt. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen diese Wandhöhe noch um bis zu 2,8 Meter überschreiten, sind aber in Summe mit Zwerchhäusern auf max. 40% je Länge der Gebäudeseite begrenzt. Gegenüber den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen die Höhenfestsetzungen bis zu 0,5 Meter Spielraum nach oben, für die Lage der Außenwände lassen die Baugrenzen ebenfalls circa 0,5 Meter Spielraum – ausgenommen an kritischen Stellen.

Voraussetzung für die angewandte Abweichung von der **Abstandsflächen**regelung in Art. 6 der BayBO ist, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen nicht beeinträchtigt wird und Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Um dies nachzuweisen, ist der Begründung des Bebauungsplanes ein Abstandsflächenplan beigelegt (Anhang 1). Dieser zeigt auf, welche Tiefe die Abstandsflächen bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen aufweisen müssten, wenn sie nach den Regeln der BayBO berechnet würden. Deshalb sind an dafür relevanten Stellen die Urgeländehöhen vermerkt (bei Abgrabung gegenüber tiefer gelegenen Gebäuden spielen diese keine Rolle). Die Unschädlichkeit der dabei entstehenden Abstandsflächen-Überdeckungen für die genannten Zwecke wird nachfolgend dargelegt, die Nummerierung bezieht sich auf den Abstandsflächenplan in Anhang 1. Eine Lage von Abstandsflächen auf Flurstück 1389/19 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde ausgeschlossen; dortige Vorhaben können gegebenenfalls die Baugrenzen oder Wandhöhen oder Dachneigungen nicht gleichzeitig vollständig ausnutzen.

Überdeckungen 2, 3, 4 Häuser 3-5 dort giebelseitig keine Aufenthaltsräume oder keine notwendigen Fenster, da auch südseitig Fenster in denselben Aufenthaltsräumen.

Überdeckungen alle: Ausreichende Belüftung ist sichergestellt.

Die Überdeckungen der Abstandsflächen im Sinne der BayBO schränken die notwendigen Erfordernisse nach Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht wesentlich ein. Ein störungsfreies Wohnen ist gewährleistet. Für die Belange des Brandschutzes werden die Überdeckungen ebenfalls als unkritisch bewertet.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Außerhalb davon sind die Grenzen für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (v. a. die Tiefgarage) durch ein gesondertes Planzeichen abgegrenzt. Auf der Tiefgaragendecke sind Spielplätze und andere Frei- und Grünanlagen mit Wegen vorgesehen. Eine weitergehende Regelung der **Bauweise** wird nicht für erforderlich erachtet, die bestehenden Grundstücksgrenzen im Inneren der Baugebiete WA 1 und WA 2 spielen für das städtebauliche Konzept keine Rolle mehr.

Im Wohngebiet sind **Kfz-Stellplätze und Nebengebäude** nur innerhalb der durch Planschrieb festgesetzten Flächen zulässig, damit kann ihre Lage in günstiger Zuordnung zu den umliegenden Straßen beziehungsweise Hauptnutzungen im Bauland geregelt werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm im zum Zeitpunkt der Verfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aktuellen Stand vom 19.11.2020; davon ausgenommen sind, wie oben begründet die Zufahrtsbreiten sowie an einer Stelle eine notwendige Überlagerung mit einer Feuerwehrfläche, was dort aufgrund der geringen Zahl betroffener oberirdischer Stellplätze hinnehmbar ist. Hier ist mit einer Verschmelzung der bisherigen Flurstücke im Zuge der Neubebauung zu rechnen, eine einzige Zufahrt wäre dann angesichts der Zahl der Stellplätze aber nicht ausreichend. Die einzelnen Zu- und Abfahrtsbreiten zu den Stellplätzen wurden aber im Bebauungsplan auf 8 Meter begrenzt. Oberirdische Stellplätze für Kfz sind zum Schutze des Wasserhaushaltes wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Festsetzungen zur **Gebäudegestaltung** dienen einerseits der Anpassung der äußeren Erscheinung an die Umgebungsbebauung, ermöglichen andererseits eine zeitgemäße Wohnbebauung in der angesichts der Lage gewünschten Dichte. Dunkle Fassadenfarben werden aus Gründen der Klimawandelanpassung ausgeschlossen um eine erhöhte Erwärmung von Fassaden wegen geringerer Rückstrahlung (Albedo) zu vermeiden. Rote Dachsteine werden als ortstypisch betrachtet.

Einfriedungen sind generell zulässig, straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 1,2 Meter, möglichst mit Hinterpflanzung. Die Höhe ergibt sich in Anlehnung an die Umgebung und zugunsten einer visuellen Transparenz des Quartiers.

Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung können bis zu 11.200 m² **Geschoßfläche** realisiert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht insgesamt 104 Wohnungen (W) vor. Es ist dadurch mit circa 220 bis 260 **Einwohnern** im Plangebiet zu rechnen.

5 Naturschutz und Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten mit Unterbereich 062-A Donau- Isar- Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hexenkraut- oder Zittergrasseggen- Waldmeister- Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen- Hainsimsen- Buchenwald.

In der Umgebung des Plangebietes liegen in Entfernungen von 200-300 Meter drei amtlich kartierte Biotope (Gehölzbestände). Im Gebiet weisen die bestehenden Gebäude verschiedene artenschutzrelevante Strukturen auf (siehe dazu Anlage 3), außerdem gibt es etwas Baumbestand, teilweise mit Baumhöhlen sowie eine circa 2.000 m² große extensive Rasenfläche mit Magerzeigern. Entlang der Kohnlestraße stehen größere Bäume (Linden); diese sollen jedoch aufgrund verminderter Vitalität sowie Behinderung beim Straßenausbau entfernt und durch Neupflanzungen ersetzt werden. In einer kleinen Grünanlage auf Flurstück Nr. 1389/20 befinden sich große erhaltenswerte Bäume, ihr Erhalt ist festgesetzt; sie dienen der Gestaltung des Wohnumfeldes, als Lebensraum für Tiere des Siedlungsbereichs und der Verbesserung des Kleinklimas.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** aufgrund der Umsetzung der Planung untersucht⁴ (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen. Die darin als erforderlich aufgezeigten Maßnahmen werden nachfolgend aufgelistet (die Nummerierung bezieht sich auf diejenige in den Kapiteln 3.1 und 3.2 des Gutachtens); sie müssen Berücksichtigung finden. Aufgrund bestehender Rechtssetzungen ist für die Maßnahme M1 keine weitere Regelung erforderlich. Im Bebauungsplan festgesetzt werden: Maßnahmen M5, M8 und M10. Soweit für eine Festsetzung keine gesetzliche Ermächtigung vorliegt, können die Maßnahmen – betroffen sind M2, M3, M4, M6, M7, M9 - im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart werden.

Als **Maßnahmen zur Vermeidung** von Tötungen der Entwicklungsstadien von Vögeln sowie Verringerung des Tötungsrisikos für Fledermäuse in potentiellen Quartieren sind die Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen (Nr. M1) laut geltendem Recht nur vom 01. November bis 29. Februar durchzuführen; eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen / Abrissarbeiten bzw. den Baumfällarbeiten sind potentielle Quartiere im Rahmen einer Umweltbaubegleitung auf die Anwesenheit von Fledermäusen vertieft zu untersuchen (Nr. M2), ebenso nach Hinweisen auf Feldsperlingskolonien und weiterer Gebäudebrüter (Nr. M6). Bei längerer Unterbrechung der Abrissmaßnahmen in der Brutzeit erfolgen vor Wiederaufnahme der Baumaßnahmen Kontrollen durch die Umweltbaubegleitung (Nr. M6). Die Außenbeleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, es sind ausschließlich insektenfreundliche Licht-

⁴ Anlage 3: Naturschutzgutachter Landschaftsökologie Faunistik Vegetation Robert Mayer. Bebauungsplan Nr. 170 „Beamtenviertel“ Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Stand: 11.05.2018

quellen zu verwenden; diese sollen streulichtarm und staubdicht sein sowie keine UV- Anteile besitzen (Nr. M3).

Baumaßnahmen sind während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr zu vermeiden (Nr. M4). Vogelgefährdende, große Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen, stark spiegelnden Scheiben etc. sind zu vermeiden; sie wurden daher durch Festsetzung an den Einsatz von strukturiertem, mattem oder bedrucktem Glas gebunden (Nr. M5). Vorhandene Nistkästen in Bäumen der Umgebung (z.B. Fl.-Nr. 1389/20) des Untersuchungsgebietes werden während der Baumaßnahme umgehängt (Nr. M7).

Folgende Maßnahmen sind zur **Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** gemäß Kapitel 2 des Artenschutzrechtlichen Beitrages erforderlich: Für vom Bauvorhaben betroffene Baumhöhlenquartiere sind adäquate Quartiere zu schaffen (Nr. M8); dazu sind zwei Fledermauskästen nach abgeschlossener Baumaßnahme am Baumbestand Fl.-Nr. 1389/20 anzubringen. Die ursprünglich angedachte Platzierung in den Bäumen entlang der Kohnlestraße scheidet aus, da diese entfernt werden müssen. Da im Untersuchungsgebiet sämtliche Gehölze vom Bauvorhaben betroffen sind, müssen zwei Nistkästen für den Gartenrotschwanz in räumlicher Nähe außerhalb des Bebauungsplangebietes angebracht werden (Nr. M9). Im neuen Wohngebiet sind wieder bauliche Möglichkeiten für Gebäudebrüter bzw. potentielle Gebäude bewohnende Fledermäuse zu schaffen (Nr. M10); seitens des Bauherrn sind diese nicht am und im Gebäude erwünscht, ersatzweise sind vier Fledermaustürme verteilt innerhalb der Freianlagen zu errichten.

Das Wohnumfeld der geplanten Neubebauung soll mittels geeigneter Baumpflanzungen gestaltet werden. Die wurden in drei Wuchsgrößenklassen kategorisiert und unter Berücksichtigung des Standraumes, teilweise auf der Tiefgaragendecke, sowie ihrer straßenbegleitenden Funktion festgesetzt. Die Artauswahl orientiert sich an einer Auswahlliste der Stadt Pfaffenhofen und wurde erforderlichenfalls um dem Klimawandel angepasste Arten ergänzt:

Auswahlliste Bäume:

Acer x freemanii `Autumn Blaze´	Herbst- Flammen- Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos `Skyline´	Amerikanische Gleditschie
Juglans regia	Walnußbaum
Malus domestica	Apfelbaum
Malus `Evereste´	Apfelbaum
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus padus `Schloss Tiefurt´	Trauben- Kirsche
Prunus serrulata `Kanzan´	Mahagoni- Kirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Sophora japonica `Regent´	Schnurbaum
Tilia platyphyllos `Örebro´	Sommer- Linde
Tilia tomentosa `Szeleste´	Silber- Linde

Um die Lebens- und Entwicklungsfähigkeit der Bäume zu sichern wurde der dafür nötige Wuchsraum durch Mindestflächengrößen festgesetzt. Der Abstand zwischen Stammmitte und öffentlichem Straßenraum (Fußweg) darf jedoch 1,25 m nicht unterschreiten. In einem Abstand bis zu 2,5m zu den festgesetzten Standor-

ten sollen zum Schutz der Bäume vor Eingriffen in den Wurzelraum keine unterirdischen Leitungen verlegt werden.

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Spielanlagen fest. Diese und die im Vorhabenengebiet geplanten (siehe Anlage 1) halten die Vorgaben der städtischen Spielplatzsatzung ein.

6 Erschließung und Baugrund

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die an das Baugebiet angrenzenden Erschließungsstraßen, im Norden und Süden die Kohnlestraße sowie die Hörlstraße, im Osten und Westen die Lettnerstraße sowie die Murhammerstraße.

Im Bestand befinden sich 61 Wohnungen. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 85 Wohneinheiten vor, weitere 19 sind auf den Flurstücken Nr. 1389/12-22 geplant. Es ist mit circa 220 bis 260 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen.

Das Wohngebiet wird an das bestehende **Trinkwasserversorgungsnetz** der Stadtwerke Pfaffenhofen angeschlossen. Die Kapazitäten sind für eine Steigerung der Verbraucher ausreichend.

Die **Löschwasserversorgung** kann ebenfalls aus dem bestehenden Trinkwassernetz der Stadtwerke Pfaffenhofen erfolgen. Eine Entnahmestelle befindet sich in der Hörlstraße (O18UH16). Diese wies bei einem Löschwassernachweis am 23.07.2018 einen Ruhedruck von ca. 6 bar auf sowie einen Durchfluss bei ca. 2,7 bar mit 105 m³/h. Unweit an der Ecke Hörlstraße/ Murhammerstraße befindet sich eine weitere Entnahmestelle (O18UH17), diese wies ebenfalls einen Ruhedruck von 6 bar auf und erreichte einen Durchfluss bei ca. 1,7 bar von 112 m³/h. Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Entnahmemenge verteilt sich dabei auf alle Entnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 Meter Radius. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über bestehende und neu geplante Hydranten im Zuge der Neuplanung des Baugebietes durch die Stadt Pfaffenhofen gesichert wird.

Die einschlägigen Normen für Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und bei der Vorhabenplanung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt vorbeugender **Brandschutz** zu beachten ist. Bei allen Bauvorhaben wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit der Stadt empfohlen. Anforderungen bezüglich des Brandschutzes aus den einschlägigen Bauvorschriften und der Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind in der Regel auf den Baugrundstücken vorzusehen; insbesondere die Hörlstraße steht nach Ansicht der Stadt Pfaffenhofen aufgrund der notwendigen Nutzung auch für ruhenden Verkehr dafür nicht zu Verfügung. Maßnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung müssen im Zuge der Brandschutzkonzepterstellung nachgewiesen werden.

Die **Entwässerung** des Plangebietes wird in das bestehende Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann über bestehende Schächte sowohl an der Kohnlestraße (Flur-Nr. 1389/26) als auch in der Hörlstraße (Flur-Nr. 1388/ 24) angeschlossen werden. Das gesammelte Regenwasser wird auf den Grundstücken rückgehalten. Von der Bebauung nördlich der Kohnlestraße sowie den nördlichen Dachflächen der Häuser 3, 4 und 5 kann es so gepuffert in das Grundwasser versickert werden. Für die südlichen Dachflächen der angesprochenen Häuser sowie

der an die Hörlstraße anschließenden Bebauung erfolgt nach Rückhalt eine grosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hörlstraße.

In einem Geo- und Umwelttechnischen Bericht⁵ wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft. Die tertiären Sande und Kiese (Schicht 3) und die tertiären Sande (Schicht 5) eignen sich aufgrund ihrer durchlässigen Eigenschaften als Versickerungshorizont; eine **Versickerung von Niederschlagswasser** ist in den nahezu wasserundurchlässigen Ablagerungen der tertiären Schluffe und Tone (Schicht 4) aber nicht möglich. Alternativ kann Niederschlagswasser über Leitungen oder die örtlichen Entwässerungsgräben an die übergeordnete Vorflut weitergegeben und z.B. in Verbindung mit Regenrückhaltebecken an anderer Stelle versickert werden. Da Schicht 4 als Grundwasserstauer fungiert, ist zu erwarten, dass von behördlicher Seite eine Versickerung in Schicht 5 untersagt wird, um das in größerer Tiefe in Schicht 5 zu erwartende Grundwasser zu schützen. Für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) maßgebend, zu dem keine detaillierten Daten vorliegen. Um eine ausreichende Sickerstrecke zu gewährleisten, sollte der Abstand zwischen der Oberkante der Filterschicht und dem MHGW mindestens 1 Meter betragen. Die Grundwasseroberfläche in Pfaffenhofen a.d. Ilm ist auf einer Höhe von ca. 423 – 426 NN zu erwarten, sodass der geforderte Mindestabstand deutlich eingehalten wird.

Ebenfalls untersucht wurden die Baugrundverhältnisse. Es wird dokumentiert, dass das Untersuchungsgebiet außerhalb von Trink- und Heilquellenschutzgebieten liegt. Als Vorflut dient der südlich gelegene Gerolsbach, bzw. die östlich durch Pfaffenhofen fließende Ilm. Zu den **hydrogeologischen Verhältnissen** wurde in den Erkundungsbohrungen kein Grund- oder Schichtwasser festgestellt. Es wird festgehalten, dass mit starken Schwankungen des lokal begrenzten Grundwasserspiegels nach längeren Regenperioden zu rechnen ist. Aufgrund der beschriebenen Schicht- und Stauwasserhorizonte oberhalb wasserundurchlässiger Schichten ist der Bemessungswasserstand auf die jeweilige Geländeoberkante anzusetzen.

Die Auswertung der Analyseergebnisse nach den Grenzwerten des Eckpunktepapiers (EPP) ergab für MP-01, MP-03 und MP-04 eine Einstufung als Z0-Material, für MP-02 eine Einstufung als Z1.2-Material und für MP-05 eine Einstufung als Z1.1-Material.

In der **Baugrundbeurteilung** wird zu Haus 1 und 2 angemerkt, dass die tertiären Sande und Kiese (Schicht 3) bei der zu erwartenden lockeren bis annähernd mitteldichten Lagerung ohne Bodenverbesserungs- bzw. Bodenaustauschmaßnahmen als Gründungshorizont nicht geeignet sind. Sie werden jedoch aufgrund der geplanten Unterkellerung größtenteils durchfahren. Lokal können geringe Bodenaustauschmaßnahmen bzw. Nachverdichtungen von lockeren Partien erforderlich werden. Zum Bereich der Häuser 3 bis 9 sowie der Tiefgarage wird in der Baugrunduntersuchung erläutert, dass die tertiären Schluffe und Tone (Schicht 4) mit ihrer Basis in etwa bis auf Gründungsniveau reichen, eine steife bis halbfeste

⁵ gbm- Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH, Baugrundinstitut. Geo- und Umwelttechnischer Bericht. 14.12.2018

Konsistenz aufweisen, gering bis mittelkompressibel sind, gut tragfähig und als Gründungshorizont geeignet. Die ab Gründungsniveau folgenden tertiären Sande (Schicht 5) weisen eine überwiegend dichte bis sehr dichte Lagerung auf, sind gering kompressibel, gut scherfest, sehr gut tragfähig und als Gründungshorizont gut geeignet. Die in der relevanten **Gründungstiefe** anstehenden Böden (Schicht 4 und Schicht 5) sind nicht frostsicher. Daher wird eine Bauwerksgründung in frostsicherer Tiefe von mind. 0,8 m erforderlich. Die Gründungen der geplanten Häuser 1-5 sowie die Tiefgarage kommen aufgrund der geplanten Untergeschossausbildung/ Tiefenlage deutlich unterhalb der Frosteindringtiefe zu liegen. Zusätzliche Maßnahmen sind bei diesen Gebäudegründungen nicht erforderlich. Die Häuser 6-9 werden aufgrund der Hanglage teilweise oberflächennah gegründet. Das Bodenmaterial muss daher bis zur Frosteindringtiefe gegen Boden der Frostempfindlichkeitsklasse F1 (z.B. GW/GI-Material) ausgetauscht bzw. die Gründung in frostsichere Tiefe gelegt werden.

Schicht- und Sickerwasser, welches über die Böschungswände austreten kann ist nicht auszuschließen. Dementsprechend sollte zum Schutz der Böschungen und der Aushubsohle vorsorglich eine **offene Wasserhaltung während der Bauzeit** mit gut ausgefilterten Pumpensümpfen und eventuell Dränleitungen vorgesehen werden.

7 Umweltschutz

Die **schalltechnische Verträglichkeit** der geplanten Vorhaben wurde (ausgehend von 104 Wohnungen) untersucht (BZS-Bauphysik GmbH)⁶. Dabei wurden die entstehenden Schallemissionen in erster Linie durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Kfz-Stellplätze und deren Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebäude beurteilt.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, „...“, dass die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechend der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden“ (ebd. S. 23).

Bei **Aushub** von Boden hat eine ggf. erforderliche **Wiederverwertung bzw. Beseitigung** von anfallendem Material nach abfallrechtlichen Grundlagen zu erfolgen⁷. Es sollte nicht oder gering belasteter Aushub bevorzugt vor Ort gelagert und auf der Baustelle belassen, bzw. wieder eingebaut werden. Für Bodenaushub ist eine Wiederverwendung anzustreben. Sollte eine Wiederverwertung nicht möglich sein, wird in Bayern für gewöhnlich der „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen (Eckpunktepapier)“ angewendet. Für eine Entsorgung bzw. Verwertung sind die Böden ausbaubegleitend in Haufwerken bis 500 m³ zu beproben und durch ein akkreditiertes Umweltlabor untersuchen zu lassen (Deklarationsanalytik).

In der **abfalltechnischen Bewertung** werden die Auffüllungen der Schicht 2 auf den Grundstücken südlich der Kohnlestraße (MP-05) aufgrund der Belastung durch Blei als Z1.1-Material eingestuft. Die Auffüllungen können für die Trockenverfüllung an Standorten der Kategorie B verwendet werden. Z1.1-Materialien können mit leichten Einschränkungen offen eingebaut werden.

Im nördlich der Kohnlestraße liegenden Baubereich fallen bei den Aushubarbeiten hauptsächlich die Böden der Schicht 3 an, die auch im südlichen Bereich auszuheben sind. Die tertiären Kiese und Sande der Schicht 3 können nach der Einstufung als Z0-Material für die Trockenverfüllung an Standorten der Kategorie A wieder verwendet werden, da sie als unbedenklich bezeichnet werden dürfen. Sie können uneingeschränkt offen eingebaut werden.

Die bei den Aushubarbeiten anfallenden tertiären Schluffe und Tone der Schicht 4 wurden auf den Grundstücken südlich der Kohnlestraße im westlichen Bereich (MP-02) aufgrund des erhöhten pH-Wertes als Z1.2-Material eingestuft und dürfen laut für die Trockenverfüllung an Standorten der Kategorie C1 verwendet werden.

⁶ Anlage 2: BZS-Bauphysik GmbH. „Neubau von 104 Wohnungen mit Tiefgarage an der Kohnle- /Hörlstraße in Pfaffenhofen a. d. Ilm: Schalltechnische Untersuchung“. Stand: 04.03.2024.

⁷ gbm- Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH, Baugrundinstitut. Geo- und Umwelttechnischer Bericht. 14.12.2018

Im östlichen Bereich der Grundstücke südlich der Kohnlestraße (MP-03) wurden die tertiären Schluffe und Tone der Schicht 4 als Z0-Material eingestuft. Sie können für die Trockenverfüllung an Standorten der Kategorie A wieder verwendet und uneingeschränkt offen eingebaut werden, da sie als unbedenklich bezeichnet werden dürfen.

Der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit seinem Grundsatzbeschluss zu nachhaltigen Wohn- und Mischgebieten vom 17.06.2021 auch Festlegungen zu einer Ausstattung von Dachflächen mit **Photovoltaikanlagen** getroffen. Dementsprechende Vorgaben inklusive einer mindestens zu erbringenden Spitzenleistung als Kennziffer werden in den Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgenommen. Sie dienen dem Klimaschutz und der Bereitstellung nachhaltig gewonnener Energie.

Anhang

Anhang 1

Karte Abstandsflächen

Haus 1 Oberirdisches Gebäude mit Nr.

Baugrenze

Straßenmitte

Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO

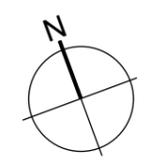
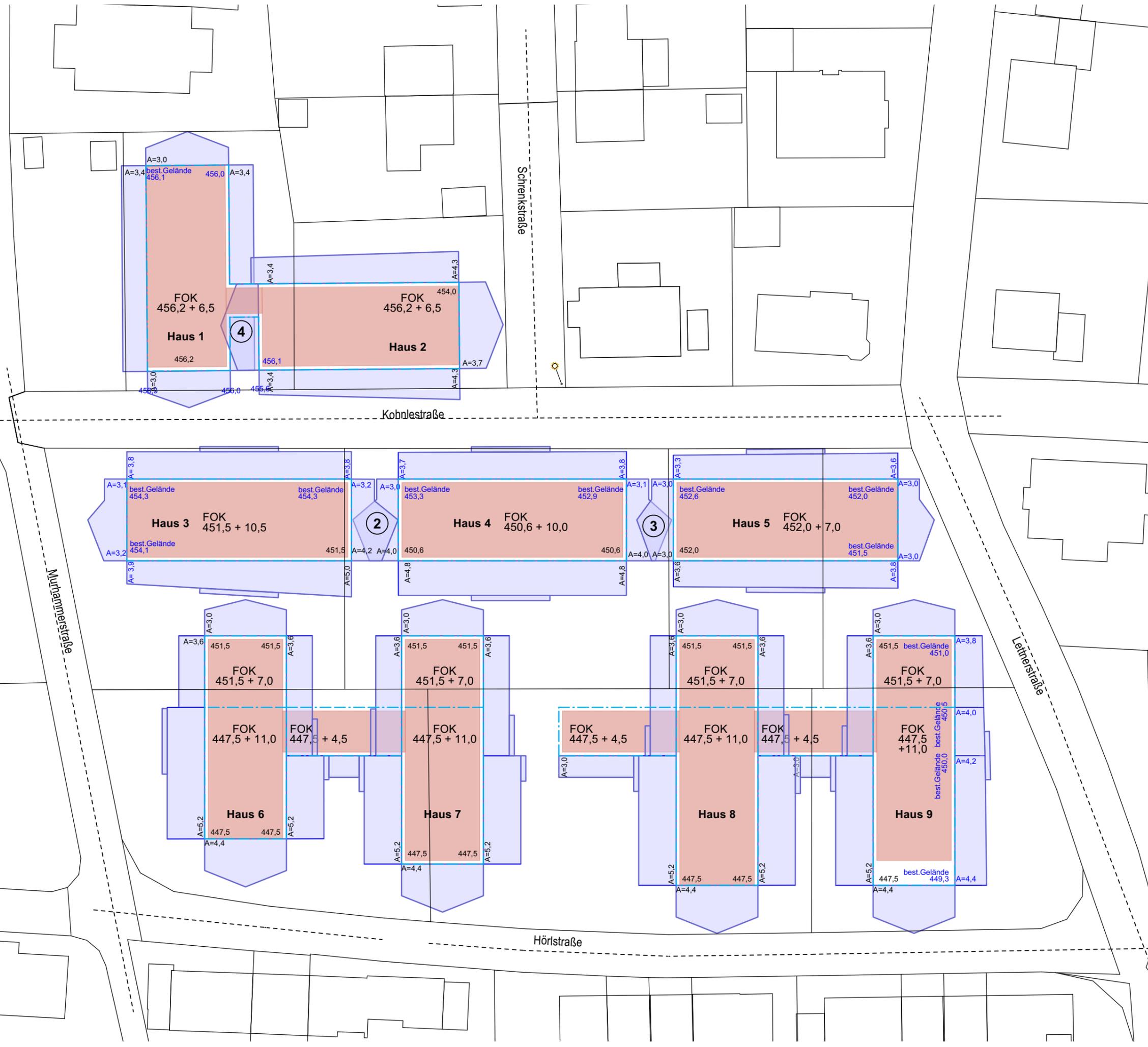
Lage der Wand = Baugrenze
oberer Bezugspunkt = max. zulässige Wandhöhe

A=4,2 Abstandsflächen mit Angabe Tiefe in Meter
(Unterer Bezugspunkt = bestehendes Gelände)

oder, im Falle einer Abgrabung gegenüber eines tieferliegenden Nachbarn

A=4,2 Abstandsflächen mit Angabe Tiefe in Meter
Unterer Bezugspunkt = geplantes Gelände (max. zulässige FOK)

① Überdeckung von Abstandsflächen 0,4 H
bzw. Übertreten der Grundstücksgrenze
mit laufender Nr.



Bauherr Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm		
Bauvorhaben Bebauungsplan "Beamtenviertel"		
Planinhalt Abstandsflächen		
Index 21.03.2024/ sp	Plan-Nr. 2509.Ab	Maßstab 1:500



GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032. Heuwinkel 1. fon 0851. 490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de