



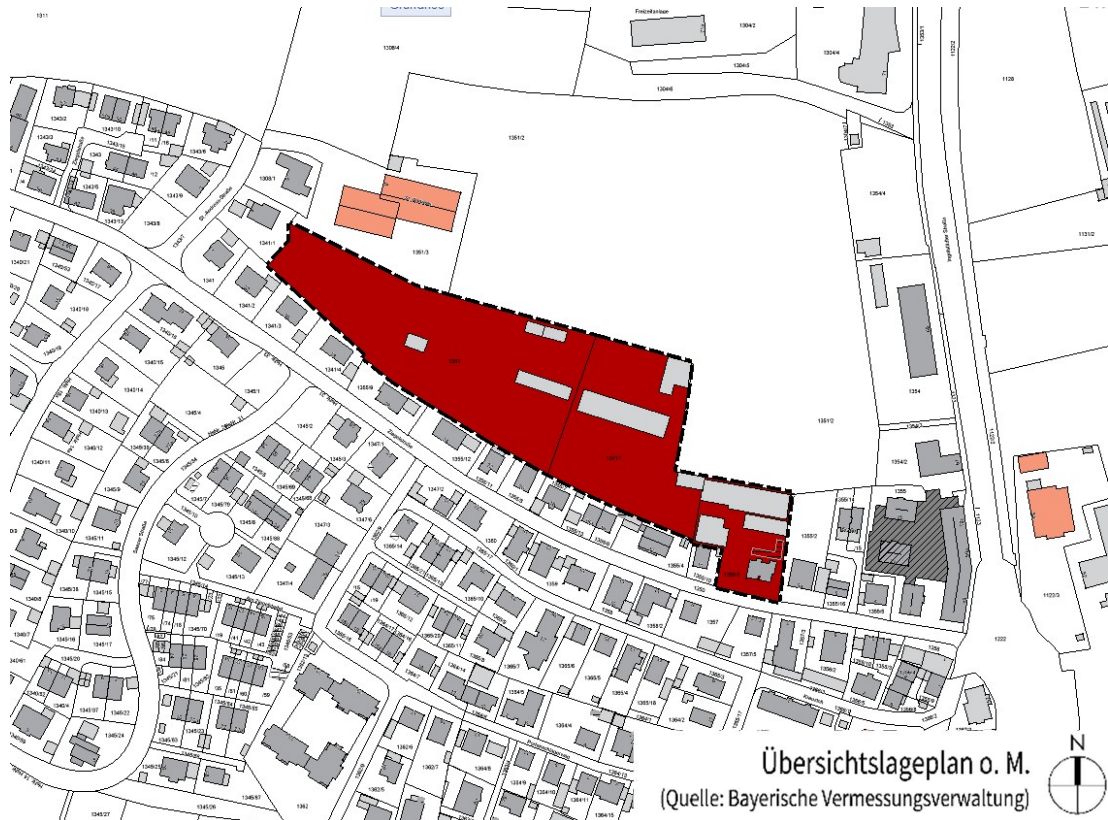
Stadt Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 201

„An den Heimgärten“

Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB

Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 31.01.2025

Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 12.09.2024 (Nickol & Partner AG)
- Entwässerungsbericht vom 31.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- Geländeschnitte vom 31.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 27.09.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 26.11.2024 (Naturgutachter Landschaftsökologie – Faunistik - Vegetation)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 31.01.2025

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



TEAM 4
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

i. A.

Wolfgang Strobel
Team 4
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner GmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Hochwassergefahren	9
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	11
3.6	Planungsalternativen	11
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	12
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	13
5.1	Verkehrskonzept	13
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	13
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	13
5.1.3	Geh- und Radwege	13
5.1.4	Ruhender Verkehr	13
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	14
5.3	Technische Infrastruktur	14
6.	PLANUNGSKONZEPT	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
6.3	Bauliche Gestaltung	16
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	19
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
6.6	Spielplatz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.1	Bestandsaufnahme und -bewertung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2.2	vorhandene Gehölzbestände	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2.4	Artenauswahl	Fehler! Textmarke nicht definiert.

7.3	Umweltbericht	20
7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	20
7.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	20
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	20
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt(Region 10), Karte 1 - Raumstruktur	8
Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm, o.M.	9
Abbildung 4: Auszug Bayern Atlas, Thema "Naturgefahren"	10
Abbildung 5: Auszug Bayern Atlas, Thema "Naturgefahren"	10
Abbildung 6: Auszug Bayern Atlas Thema "Planen und Bauen"	11
Abbildung 7: Auszug Bayern Atlas, Thema "Demkmaldaten"	21

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm plant, eine derzeit teilweise gewerblich genutzte Fläche an der Ziegelstraße städtebaulich zu entwickeln. Auf den Flurnummern (Fl.-Nr.) 1351, 1351/1 und 1355/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm soll zwischen der Ziegelstraße im Süden und einer Kleingartensiedlung im Norden auf einer Fläche von ca. 17.000 m² die Entwicklung eines Wohngebiets erfolgen („Allgemeines Wohngebiet“ WA - § 4 BauNVO). Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im östlichen Teil des Gebietes befinden sich Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei sowie ein Wohnhaus.

Im südlichen Bereich sollen angrenzend an die bestehende Einzelhausbebauung nur Doppelhäuser entstehen, im nördlichen und östlichen Bereich Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen. Als allgemeines Planungsziel wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjährliches Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

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

Umweltfachliche Belange werden dennoch umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Der Antrag entspricht der städtischen Intention zur Siedlungsentwicklung, um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung zu bieten. Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für Doppel- und Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Gebiet weitere Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Ortsrandlage) zu schaffen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können. Durch die Ausweisung des Plangebietes sollen 16 Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 100 Wohneinheiten. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Hauptortes Pfaffenhofen a. d. Ilm mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets bereits vorhanden ist. Durch den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 90 „Ziegelstadel“ wurde bereits eine Erschließung vorgegeben, die durch die geplante Erweiterung um die nördliche Baureihe arrondiert wird und seinen städtebaulichen Abschluss findet. Somit kann mit der geplanten Entwicklung dieses Potential jetzt voll ausgeschöpft und die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll genutzt werden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebiets der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.



Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1351, 1351/1 und 1355/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm und wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1351/3 und 1351/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 1351/2 und 1355/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1350, 1355/10, 1355/4, 1355/6, 1355/13, 1355/7, 1355/8, 1355/11, 1355/12, 1355/9, 1341/3, 1341/4 und 1341/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1341/1 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Im östlichen Teil des Gebietes befinden sich Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei sowie ein Wohnhaus. Im Westen sind Hecken- und Baumstrukturen vorhanden.

Das Gelände liegt im Bereich der Ziegelstraße auf ca. 431 m ü. NHN und im Bereich der St.-Andreas-Straße auf ca. 449 m ü. NHN.

Das Plangebiet bildet den Abschluss der städtischen Bebauung zur nördlich angrenzenden Schrebergartenanlage. Das Areal war bislang für einen Gärtnereibetrieb genutzt und ist vor allem im östlichen Bereich durch Bebauung und versiegelte Flächen vorgestört. Auch der zur Bebauung entlang der Ziegelstraße teilweise massive Geländesprung mit steilen Böschungen ohne geregelte Hangsicherung bedarf einer näheren Betrachtung sowie einer technischen und städtebaulichen Lösung.

Vom südlichen Anschluss des Gebiets an der Ziegelstraße bis zur Zufahrt des ersten Geschosswohnungsbaus wird die Straße eine Längsneigung von i. M. ca. 10% aufweisen müssen, um den ersten Höhenrücken zu überwinden. Anschließend folgt ein moderater Anstieg von ca. 4% bis zum Ende des Quartiers der Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten. Erst im letzten Teilstück muss die Längsneigung für den Anschluss an die St.-Andreas-Straße wieder auf ca. 8 % angehoben werden, was durch die Staffelung der Bebauung und der oberirdisch angeordneten Stellplatzflächen unproblematisch zu bewerkstelligen ist.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt und ist fußläufig an die Innenstadt und deren Nahversorgungsstandorte sowie der Freizeitmöglichkeiten entlang der Ilm (Schwimmbad, Eisstadion, Kletterhalle, Sport- und Tennisplätze, Bürgerpark) angeschlossen. Gleichzeitig bildet das Plangebiet den Abschluss der städtischen Bebauung zur nördlich angrenzenden Schrebergartenanlage.

Das von der Ziegelstraße bereits erschlossene Areal ist durch die bestehenden Einfamilienhausbebauung geprägt. Für die künftige Bebauung sind insbesondere Regelungen mit Blick auf die topographischen Gegebenheiten sowie einem verträglichen

Übergang zu den Schrebergärten und dem angrenzenden Kindergarten im Norden zu schaffen.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Ziegelstraße und im Norden an die St.-Andreas-Straße an. Die Erschließung erfolgt über insgesamt zwei Zu- bzw. Abfahrten.

Das Plangebiet ist weiterführend über die Ziegelstraße in Richtung Osten über die Ingolstädter Straße und von dort in kurzer Distanz an die Bundesstraße B13 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

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

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 14.05.2020, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP, Ziff. 3.1 (G)¹). Zudem kann sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP, Ziff. 3.3 (Z)²) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

3.2 Regionalplan

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

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

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

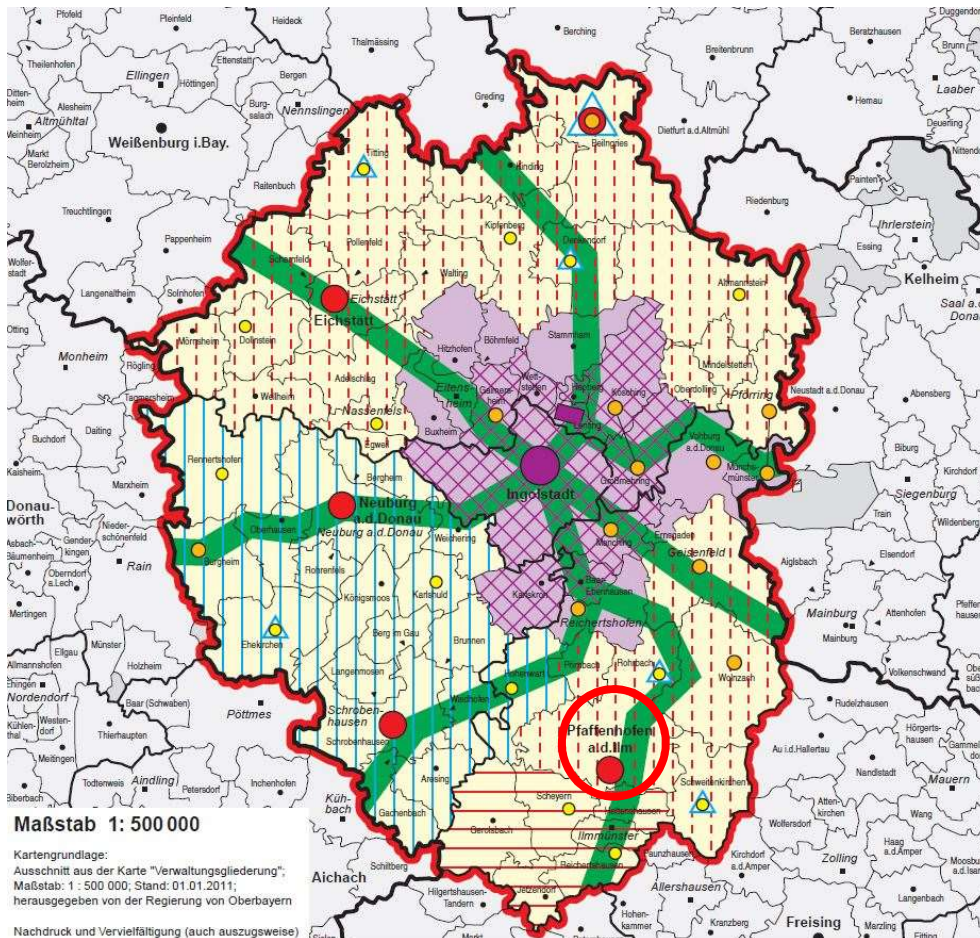


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt(Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

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. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstelle Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung

getragen, da Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

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

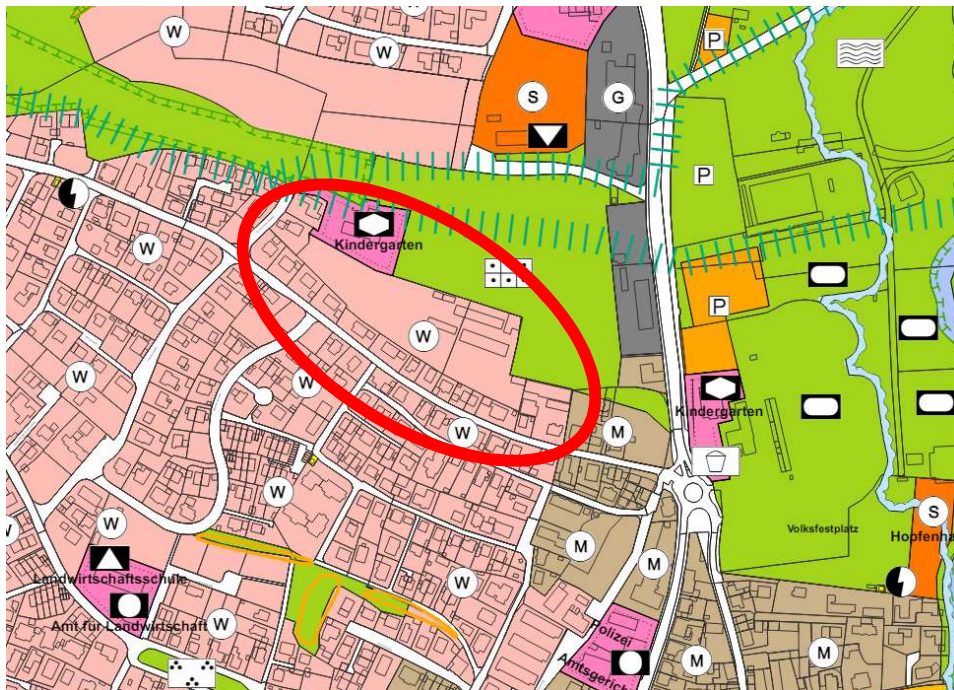


Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm, o.M.

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} . Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen.

Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Osten verlaufende Ilm verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.



Abbildung 4: Auszug Bayern Atlas, Thema "Naturgefahren"

 **berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (Stand 2019)**



Abbildung 5: Auszug Bayern Atlas, Thema "Naturgefahren"

 **berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Stand 2019)**

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.5 Benachbarte Bauungspläne



Abbildung 6: Auszug Bayern Atlas Thema "Planen und Bauen"

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bauungspläne. Nördlich grenzt der Bauungsplan Nr. 162_1 „Kindertagesstätte St. Andreas“ an. Im Südwesten liegt der Bauungsplan Nr. 90_2 „Ziegelstadel“.

3.6 Planungsalternativen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens werden diese Flächen nun überplant. Die Planung zielt dabei darauf ab, auf die vorhandene Erschließung zurückzugreifen und hierdurch mögliche Flächenpotentiale auszuschöpfen ohne zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen erstellen zu müssen. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten

bevorzugt zu wählen. Bei jeglicher Überplanung unbebauter Flächen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Die Anordnung der Baukörper lässt neben der Blickbeziehung zur Schrebergartenanlage im Norden eine ausreichende Belüftung des Gebietes zu. Um die Häuser zwischen Ziegelstraße und neuem Plangebiet durch eine zu dichte und massive Bebauung in zweiter Reihe nicht zu sehr zu belasten, wächst das Gebiet höhenmäßig Richtung Norden.

4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

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

Erneuerbare Energien

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

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Durch die Überplanung einer bereits teilweise bebauten und gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Ein Umweltbericht, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden, wird zum nächsten Verfahrensschritt Eingang ins Verfahren findet.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Das Plangebiet ist in ca. 100 m fußläufiger Entfernung über die Haltestelle „Portenschlagerweg“ der Stadtbuslinie, Linie 1 (Pfaffenhofen – Wolnzach - Pfaffenhofen) 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 Geh- und Radwege

Die mittige Lage der Erschließungsstraße ermöglicht den Anschluss der Quartiere nördlich und südlich der Erschließungsachse bei geringst möglichem Flächenbedarf. Das Plangebiet ist ohne die durchgehende Erschließung nicht denkbar. Zum einen muss die Durchgängigkeit für die Ver- und Entsorgung des Gebiets sichergestellt werden (z. B. Müllentsorgung), zum anderen sichert der zweite Anschluss die Anfahrbarkeit für Rettungsdienst und Feuerwehr sowie eine Noterschließung bei Unterhaltungsarbeiten. Durchgängig wird diese Wegeverbindung nur dem Fuß- und Radverkehr, nicht aber dem motorisierten Individualverkehr, zur Verfügung stehen und demnach nur bei Bedarf (z. B. durch versenkbare Poller) freigegeben. Durchgangsverkehr wird es nicht geben. Damit ist keine höhere Verkehrsbelastung der St.-Andreas-Straße zu erwarten. Zusätzlich kann damit auf eine zentrale, raumgreifende Wendeanlage im Plangebiet verzichtet werden. Separate Gehwege sind aufgrund des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist über einen Gehweg erschlossen, der vom Kreisel an der Ingolstädter Straße bis zur Anton-Schranz-Straße führt. Entlang der Ingolstädter Straße führt ein Rad- und Fußweg stadtauswärts. Über die Geh- und Radwege gelangt man Richtung Süden in die Innenstadt der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze der Einzelhäuser sollen ausschließlich in der Tiefgarage Platz finden, um die Außenflächen für den Aufenthalt von Personen großzügig gestalten zu können. Lediglich Stellplätze für Besucher sollen oberirdisch geplant werden. Für jedes Doppelhaus gibt es zugewiesene Flächen für Stellplätze und Garagen.

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

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zuge der Bauleitplanung wird seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt und vorgelegt. Dieses wird im nächsten Verfahrensschritt Eingang in das Verfahren finden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und abwassertechnisch durch den Anschluss an das örtliche Kanalnetz erschlossen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Ziegelstraße der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung auf den Grundstücken nicht oder nur stark eingeschränkt möglich ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal im Plangebiet einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei durch Stauraumkanäle in den öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Kanal der Ziegelstraße eingeleitet. Dabei wurden die Stauräume so dimensioniert, dass der geplante Drosselabfluss von 10 l/s identisch mit dem vorhandenen Drosselabfluss der bestehenden Kanalisation der Ziegelstraße ist. Grundlegend ist allerdings von einer Verbesserung der Auslastung auszugehen, da die Fremdeinzugsgebiete durch die kontrollierte Einleitung am Plangebiet deutlich verringert werden und der Fremdzufuss dadurch minimiert wird.

Der Drosselabfluss der privaten Grundstücke liegt gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm bei 2,5l/1.000 m² Grundstücksfläche.

Die Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers öffentlicher Verkehrsflächen ist noch in Klärung mit den Stadtwerken Pfaffenhofen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. Ausbau an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

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.

Vom südlichen Anschluss des Gebiets an der Ziegelstraße bis zur Zufahrt des ersten Geschosswohnungsbaus wird die Straße eine Längsneigung von i. M. ca. 10% aufweisen müssen, um den ersten Höhenrücken zu überwinden. Anschließend folgt ein moderater Anstieg von ca. 4% bis zum Ende des Quartiers der Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten. Erst im letzten Teilstück muss die Längsneigung für den Anschluss an die St.-Andreas-Straße wieder auf ca. 8 % angehoben werden, was durch die Staffelung der Bebauung und der oberirdisch angeordneten Stellplatzflächen unproblematisch zu bewerkstelligen ist.

Öffentliche Stellplätze stehen über das Quartier verteilt zur Verfügung, so dass auch die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität bzw. Carsharing-Modelle jederzeit umgesetzt werden können.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets 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.

Dadurch können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Schaffung von Wohnraum geschaffen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Zudem wird eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für die in der Nutzungsschablone genannten

Haustypen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Die Baugrenzen und -linien wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Baulinien wurden für die Doppelhäuser in einer Entfernung von 3 m zur Grundstücksgrenze eingezeichnet, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und größere Abweichungen vom Entwurfskonzept auszuschließen. Zusätzlich ermöglicht die Baulinie trotz der topographisch anspruchsvollen Bedingungen einen Verbau entlang der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden. Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, damit einerseits die Errichtung einer qualitätvollen Freiraumgestaltung für jede Wohneinheit in Form von Freisitzen gewährleistet ist, aber andererseits die Baukörper nicht von übermäßig großen und ausladenden Balkonen und Terrassen dominiert werden. Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen und -linien umgebenen Baufelds festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Daraus ergeben sich bergseitige Wandhöhen von bis zu 10 m und talseitige Wandhöhen von bis zu 13 m.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet.

6.3 Bauliche Gestaltung

Unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind bei den Doppelhäusern beim Hauptdach ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Die Dachdeckung von Satteldächern wird auf Ziegeldeckung in naturrot beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Eine dunkle Dachdeckung ist hinsichtlich des Albedo-Effekts ausdrücklich ausgeschlossen. Helle Dachflächen verhindern das starke Aufheizen der Baukörper und tragen zu einem besseren Kleinklima bei. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

in die Dachflächen integriert werden, das heißt, dass die PV-Module flächenbündig mit den Dachziegeln sein müssen oder diese ersetzen.

Aufgrund der Größe und Wirkung der Einzelhäuser wird dort anstatt eines Satteldaches ein begrüntes Flachdach als Hauptdach festgesetzt. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Flachdächer sowie die Dachdeckungen von Garagen und Carports ausschließlich in einer begrüntem Dachdeckung zugelassen. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich als Wärmedämmung und Hitzeschild für die Wohnungen dienen und das Nahklima im Baugebiet verbessern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z.B. von Dämmung und Dichtung und tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Bei der Planung und Errichtung von Gründächern wird die Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut empfohlen. Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial die Anforderungen heimischer Arten zu erfüllen, als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenannte „Trittsteinbiotope“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle anderen Arten, die von ihnen abhängig sind wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

Die gewählte Bebauungsdichte vereinbart städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte Verdichtung mit geringem Flächenverbrauch und konsequenter Durchgrünung. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke und ein darauf abgestimmter sparsamer Haustyp entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gewährleistet sein. Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bebauungsarten in einen jeweils sinnvollen Zusammenhang gerückt:

- Verdichtung der Bebauung (Einzelhäuser) im Nord-Osten
- Doppelhäuser als platzsparende und günstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus

Eine zu freizügige Durchmischung von Baukörper- und Dachformen hätte eine störende Inhomogenität zur Folge, die von gewünschtem Abwechslungsreichtum schnell in Beliebigkeit umschlägt.

So sind alle Doppelhäuser entlang einer Baulinien zu errichten. Die Firstrichtung entspricht dem Straßenverlauf. Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe profilgleich zu planen. Der zuerst bei der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

Um vor allem bei den Einzelhäusern im Norden einer Bebauung, die einem großen Wohnblock ähnelt, entgegenzuwirken, sind zusammenhängende Gebäudeteile zueinander um mindestens 1,5 m zu versetzen. Die Baugrenzen sind entsprechend dargestellt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Ab einer Fassadenlänge von 20,0 m ist eine Begrünung zwingend notwendig, um zum einen die Energiekosten einzusparen und zum anderen Raum für Natur und Lebensraum für Tiere zu schaffen.

Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig, dürfen eine Summe von 50 % der Gebäudelänge je Doppelhaushälfte jedoch nicht überschreiten, um eine zu unruhige Dachlandschaft zu vermeiden.

Dachüberstände sind lediglich bis zu einer Breiten von 20 cm zulässig, um einer zu unruhig wirkenden Dachlandschaft durch hervortretende Sparren entgegenzuwirken.

Dachaufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen, um eine Fernwirkung zu vermeiden.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten werden Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang erforderlich und sind für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke nicht vermeidbar. So sind Abgrabungen bis zu 4,0 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 3,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten.

Stützmauern sind bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Diese Maßnahmen verhindern, dass Stützwänden eine zu große Dominanz

verliehen wird. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

Um einen optisch zusammenhängenden und einheitlichen Vorgartenbereich zu erreichen, sind Einfriedungen entlang der Straße nicht zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Sie sind nur in Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Um keine störende Außenwirkung zu generieren sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Ebenso sind Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff ausgeschlossen.

6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Es sind mindestens 15 m² der Dachflächen von Doppelhäusern sowie mindestens 70 % der Dachflächen von Einzelhäusern mit Anlagen zur solaren Nutzung zu versehen, um den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zwingend.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in ihrer Lage gemäß Festsetzungen durch Planzeichen beschränkt.

Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

7. Grünordnungskonzept

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.

Die ausführliche Begründung zum Grünordnungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

7.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist beauftragt und wird als gesonderter Teil der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht.

7.3 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 Naturgutachter, 85356 Freising, vom 26.11.2024).

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich nordwestlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um ein Bodendenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer	D-1-7435-0033
Adresse	Ingolstädterstraße
Funktion	Friedhofskirche
Kurzbeschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskirche St. Andreas in Altstadt bei Pfaffenhofen
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



Abbildung 7: Auszug Bayern Atlas, Thema "Denkmaldaten"

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

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

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Wohngebiet	X m ²
<u>Grünfläche</u>	<u>X m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	17.000 m ²

Die genauen Zahlen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.