



STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Bebauungsplan Nr. 208 „Heilpädagogisches Zentrum“ Begründung

hier: VORENTWURF



Planungsstand: Vorentwurf vom 01.07.2026

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB: Die Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

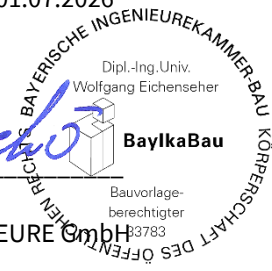
Anlagen:

- Geotechnischer Bericht / Orientierende Altlastenuntersuchung vom 05.12.2024 (KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.10.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Hydraulische Untersuchung vom 27.03.2025 (Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH)
- Naturschutzfachliche Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 01.07.2026

GRÜNORDNUNGSPLAN, 01.07.2026


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


BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER-BAU
Dipl.-Ing. Univ.
Wolfgang Eichenseher
BaylkaBau
Bauvorlage-
berechtigter
3783
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

FREI

RAUM

Berger - Fuchs
Landschaftsarchitekten PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161/ 14840-0

Inhalt

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Planungsgebiet	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	7
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Planungsalternativen	12
3.5	Hochwassergefahren	13
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	15
3.7	Trinkwasserschutzgebiet	15
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung	16
4.1	Erneuerbare Energien	16
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	16
4.2.1	Grünordnung	16
4.2.2	Umweltschutz	16
4.2.3	Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden	16
5.	Erschließungskonzept	18
5.1	Verkehrskonzept	18
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	18

5.1.2	Motorisierter Individualverkehr – hier: Hol- und Bringverkehr.....	18
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	18
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	19
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	19
5.3	Technische Infrastruktur.....	19
6.	Planungskonzept.....	20
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	20
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	20
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	21
6.3	Nebenanlagen, Stellplätze und sonstiges	22
7.	Grünordnungskonzept	26
7.1	Grünordnerische Planungsgrundlagen	26
7.2	Freianlagenplanung	26
7.3	Umweltbericht	26
7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	26
7.5	Artenschutz	27
8.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	28
9.	Planungsstatische Zahlen	30

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Geländes des Heilpädagogischen Zentrums in Pfaffenhofen. Für das Heilpädagogische Zentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm (HPZ) besteht aufgrund stetig steigender Schülerzahlen am Standort Pfaffenhofen für die Einrichtungen der beiden Förderschulen Anna-Kittenbacher-Schule und Adolf-Rebl-Schule, sowie für die Einrichtung der Heilpädagogischen Tagesstätte HPT Sonnenschein erheblicher baulicher Erweiterungsbedarf. Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Im Zuge dessen wird auch das Erschließungskonzept neugestaltet und optimiert.

Alle Einrichtungen des HPZ am Standort Pfaffenhofen sind grundsätzlich eigenständig, jedoch in einem sehr engen pädagogischen, therapeutischen und funktionalen Zusammenhang miteinander verwoben. So werden die Halbtagschüler aus den beiden Schulen, einschl. der Kinder aus den schulvorbereitenden Einrichtungen, direkt ab Mittag in den verschiedenen Heilpädagogischen Tagesstätten betreut. Ebenso kommen nachmittags zusätzlich Kinder und Schüler aus der näheren Umgebung (bzw. aus anderen Schulen) zur Betreuung in die HPT-Zauberstein und die HPT-Regenbogen. Das Einzugsgebiet der Einrichtungen des HPZ bezieht sich sowohl auf die Stadt Pfaffenhofen und seine umliegenden Gemeinden, sowie in Teilen auch auf das gesamte Gebiet des Landkreises Pfaffenhofen. Über die Einrichtungen im HPZ werden somit wesentliche Bedarfe der kommunalen Pflichtaufgaben der Daseinsvorsorge im Bereich Bildung für Kinder und Jugendliche mit (drohender) geistiger oder körperlicher Behinderung sowie Inklusion - sowohl für die Stadt Pfaffenhofen wie auch für den Landkreis Pfaffenhofen - durch den gemeinnützigen Träger übernommen und abgedeckt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §2 BauGB ff. Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm und ist bereits mit einer Förderschule sowie zugehörigen Sport- und Freianlagen bebaut. Ein Teil der Erweiterung (Parkgarage) liegt in einem noch unbebauten Bereich und ist gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Die Planung führt keine neue Art der Nutzung ein, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der baulichen Nachverdichtung und funktionalen Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandorts. Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Änderung (Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Förderschule“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“).

Für den baulichen Erweiterungsbedarf wurden in jeweils mehrjährigen Machbarkeitsstudien, städtebaulichen Planungsuntersuchungen, Bestandsanalysen und in unterschiedlichen konkreten Planungsvarianten verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken des HPZ in enger Abstimmung mit den Fördermittelgebern detailliert untersucht. Als Fazit der umfangreichen

Untersuchung wurde festgestellt, dass eine bauliche Erweiterung des HPZ ausschließlich unter Einbezug eines Teils des Grundstücks im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet möglich ist. Durch die Planung entstehen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes. Die wasserwirtschaftlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sowie die Vorgaben des § 78 WHG wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Ein erforderlicher Retentionsausgleich wird in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt gewährleistet und planungsrechtlich gesichert.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das künftige Gemeinbedarfsfläche ist im teilräumlichen Geltungsbereich 1 der Planunterlagen dargestellt. Der teilräumliche Geltungsbereich 2 umfasst die Ausgleichsfläche sowie die Fläche für den erforderlichen den Retentionsraumausgleich für das geplante Vorhaben.

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (Gemeinbedarfsfläche):

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 88, 88/4, 88/5, 90/7 (Adolf-Rebl-Straße), 90/8 und 542/7 der Gemarkung Niederscheyern sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 550/11 (Scheyerer Straße) der Gemarkung Niederscheyern. Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 550/4 (Gehweg Scheyerer Straße), 550/4 (Herzog-Ludwig-Straße) und 1946 der Gemarkung Niederscheyern sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 550/11 (Scheyerer Straße) der Gemarkung Niederscheyern
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 796 (Sportanlage) der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie der Teilfläche der Fl.-Nr. 1599 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 542/8 der Gemarkung Niederscheyern sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 558 der Gemarkung Niederscheyern
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 542/9 der Gemarkung Niederscheyern

Das Plangebiet befindet sich westlich, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Pfaffenhofen a.d. Ilm.

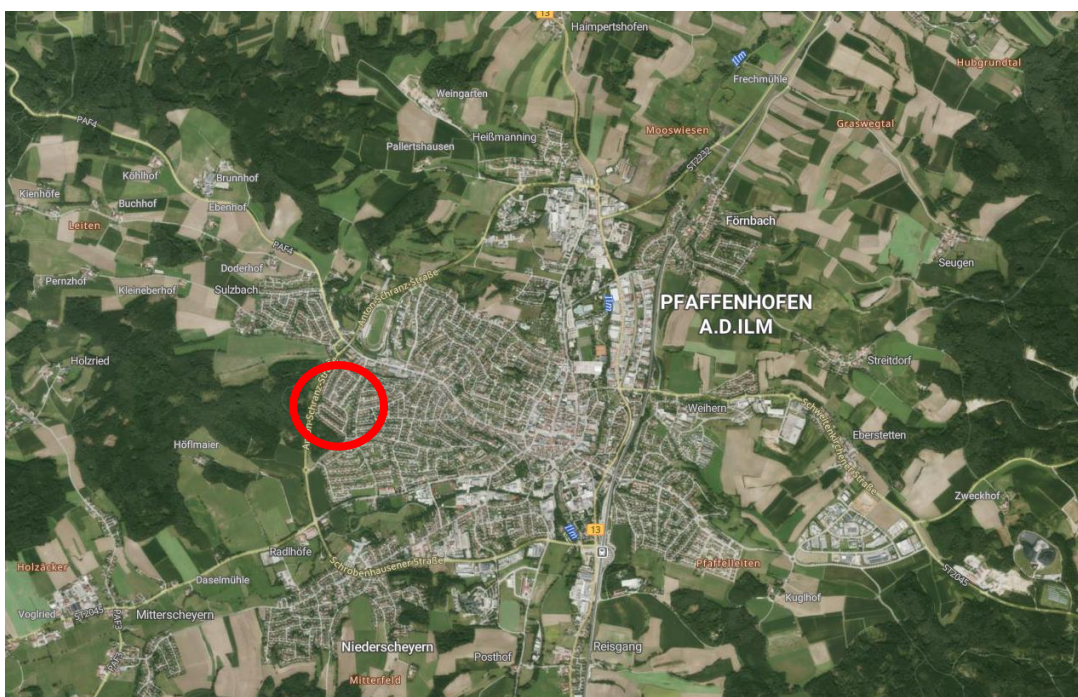


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche/Retentionsraum):

Die Ausgleichsfläche umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 67 der Gemarkung Niederscheyern. Das Grundstück wird durch folgende Flurnummern begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 63 der Gemarkung Niederscheyern (Gerolsbach)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 64 und 68 der Gemarkung Niederscheyern
- im Süden durch die Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Niederscheyern (Gerolsbach)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Niederscheyern

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits mit dem Schulkomplex der Förderschulen bebaut, einschließlich zugehöriger Außen- und Sportanlagen sowie Verkehrsflächen. Der östlich gelegene Gebäudekomplex befindet sich auf einer Höhe von etwa 429,8 m ü. NHN, während die westlich angrenzenden Sport- und Freiflächen auf rund 428,0 m ü. NHN liegen. Das Gelände fällt dabei nicht gleichmäßig ab, sondern weist zwischen den beiden Nutzungsbereichen einen deutlichen Geländesprung auf. In Nord-Süd-Richtung hingegen verläuft das Gelände kontinuierlich abfallend – von etwa 429,5 m ü. NHN im Norden auf unter 428,0 m ü. NHN im Bereich des südlich angrenzenden Gerolsbachs.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die bestehenden angrenzenden Straßen erschlossen – im Norden über die Scheyerer Straße und im Osten über die Adolf-Rebl-Straße. Beide Straßen bieten eine schnelle Anbindung an die Umgehungsstraßen: die Anton-Schranz-Straße im Westen sowie die Schrobenhausener Straße im Süden. Diese wiederum ermöglichen in kurzer Distanz den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz – im Nordwesten an die Bundesstraße B300 sowie im Nordosten und Südosten an die Bundesautobahn A9. Damit ist das Plangebiet sowohl regional als auch überregional angebunden. Darüber hinaus liegt es mit einer Entfernung von rund 1,0 km zum Stadtzentrum zentrumsnah und ist über angrenzende Geh- und Radwege in das örtliche Wegenetz integriert.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Für die Planung des HPZ wurde seitens des Büros B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH eine Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Im Ergebnis konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. 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

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

Bereits im „Leitbild“ des LEP (Seite 7) wird von dem Ziel gesprochen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen vorhalten zu können.

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 7)

„Vision Bayern 2035

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen

Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung ermöglichen. Wir wollen dazu, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kultur- und Sporteinrichtungen sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind. Allen Bürgern soll eine attraktive und nachhaltige Teilhabe an Mobilität und Digitalisierung ermöglicht werden. [...]

Des Weiteren gehört zu den zentralen Grundsätzen des LEP, dass die Ausweisung von Bauflächen auf eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung ausgerichtet sein soll. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels, Anforderungen an Mobilität, der Schutz natürlicher Ressourcen sowie die Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume zu berücksichtigen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 (G)¹).

Ein weiteres zentrales Ziel des LEP ist die vorrangige Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete (vgl. LEP 3.2 (Z)²). Darüber

¹ 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 Verkehrszwecken, 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).*

² 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*

hinaus ist der Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung durch Einhaltung des Anbindegebots zu beachten (vgl. LEP 3.3 (G)³)

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben in vollem Umfang: Sie betrifft größtenteils bereits bebaute Flächen im Innenbereich, die überplant, neu geordnet und nachverdichtet werden. Zudem handelt es sich um bereits erschlossene und verkehrlich gut angebundene Flächen. Damit leistet die Planung einen Beitrag zu einer ressourcenschonenden, nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP.

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.“

³ LEP 2023 3.3 (B): *Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese 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“*

3.2 Regionalplan

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

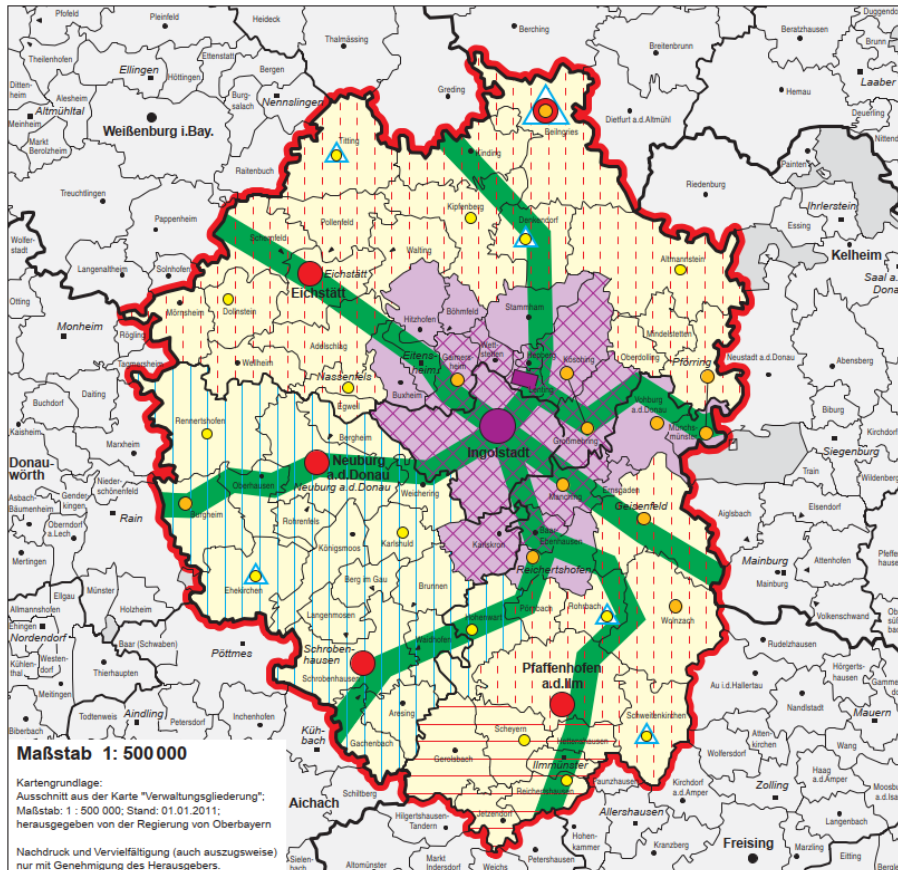


Abb. Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1, Raumstruktur

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 eingestuftten Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis 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.

Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen (vgl. Regionalplan AIII (Z)).

Gemäß dem Regionalplan der Region 10 sollen Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur – soweit möglich – in ihrem derzeitigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Dabei ist der dauerhaften Sicherung dieser Einrichtungen Vorrang vor rein wirtschaftlichen Auslastungserfordernissen einzuräumen. Überörtliche Einrichtungen sollen sich an den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte orientieren (BVI 2 (G)).

Darüber hinaus sieht der Regionalplan vor, Schulen zur sonderpädagogischen Förderung möglichst zu erhalten und in ihrer Kooperation mit Grund- und Hauptschulen weiter zu stärken. Berufliche Schulen dieser Art sind bedarfsgerecht auszugestalten und dauerhaft zu sichern (BVI 3.1.4 (G)).

Die vorliegende Planung trägt diesen Zielen Rechnung, indem sie den Bestand der Einrichtungen mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkten sichert, neu ordnet und weiterentwickelt. Durch die bauliche Nachverdichtung und Optimierung bestehender Flächen wird die schulische Infrastruktur zukunftsfähig gestaltet und dauerhaft im Zentrum von Pfaffenhofen a.d. Ilm verankert. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des regionalen Bildungs- und Sozialwesens im Sinne der Regionalplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Förderschule“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Zudem umfasst es untergeordnete Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen.

Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung“ greift die Planung die bestehenden Darstellungen inhaltlich auf und führt sie funktional zusammen. Die geplante Nutzung bleibt somit im Rahmen der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsarten und stellt keine Abweichung dar.

Die vorliegende Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

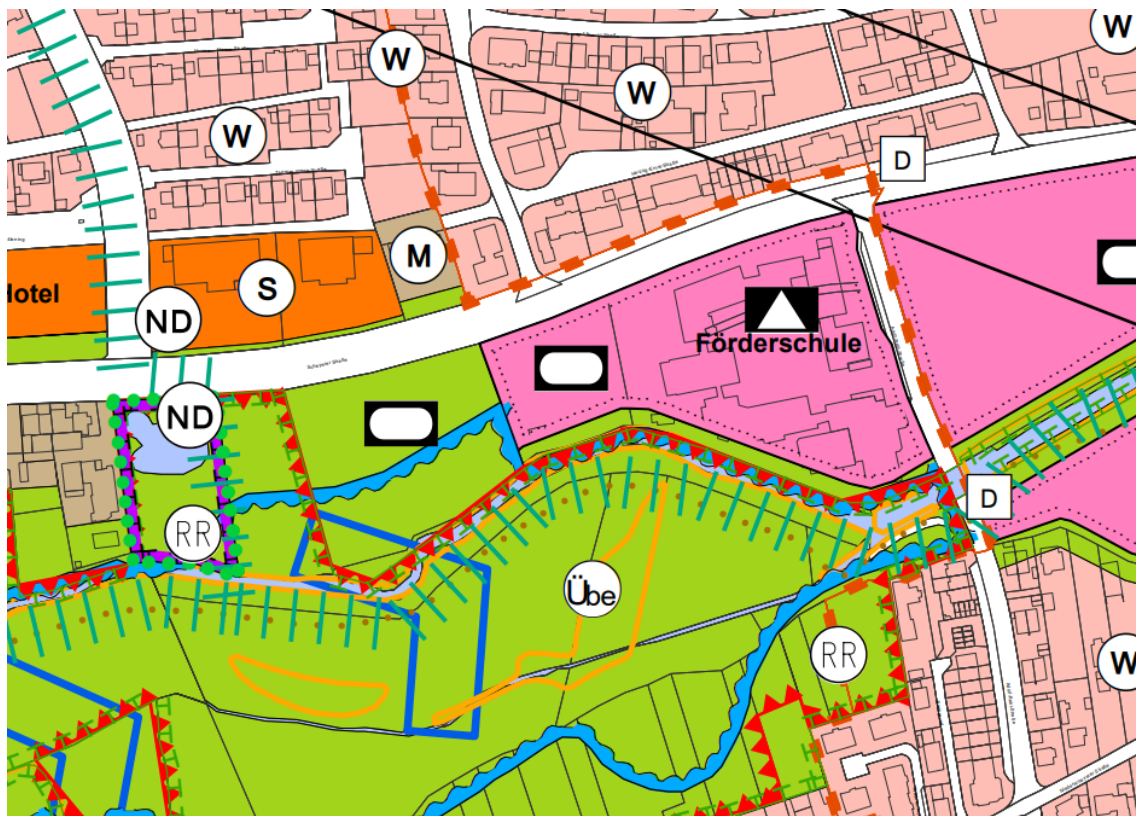


Abb. Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

3.4 Planungsalternativen

Im Zuge der Planaufstellung wurden keine alternativen Standortvarianten abseits des bestehenden Geländes vertieft geprüft, da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits baulich genutzten Standort einer Förderschule mit zugehörigen Sport- und Freianlagen handelt. Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung. Für den baulichen Erweiterungsbedarf auf dem Grundstück selbst wurden in jeweils mehrjährigen Machbarkeitsstudien, städtebaulichen Planungsuntersuchungen, Bestandsanalysen und in unterschiedlichen konkreten Planungsvarianten verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken des HPZ in enger Abstimmung mit den Fördermittelgebern detailliert untersucht.

Angesichts der bestehenden Erschließung, der funktionalen und räumlichen Einbindung in das städtische Umfeld sowie der überwiegenden Lage innerhalb des Innenbereichs war eine Überplanung am vorhandenen Standort naheliegend. Eine Verlagerung der Nutzung oder Entwicklung an anderer Stelle wurde aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Die gewählte Planung stellt damit die zweckmäßige und städtebaulich sinnvolle Variante dar.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem.

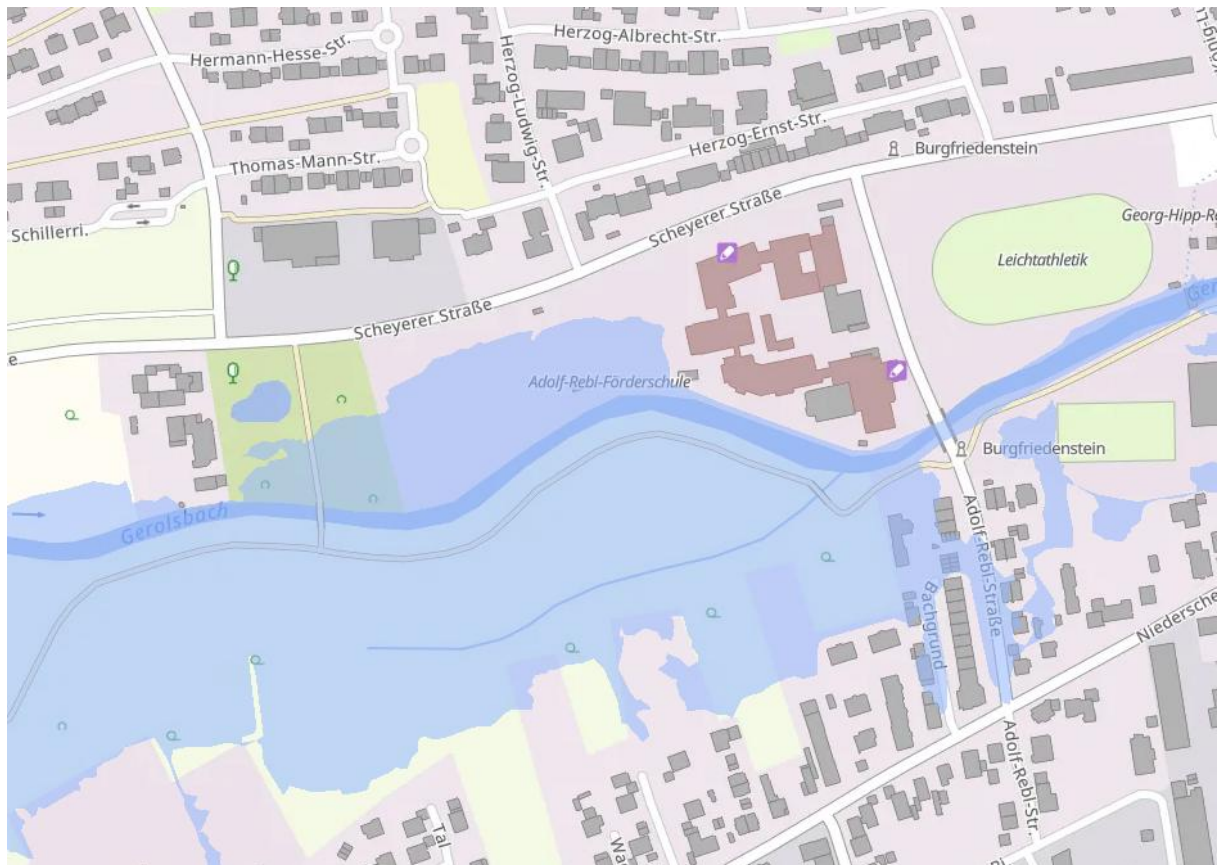


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ100 (Stand 2009)

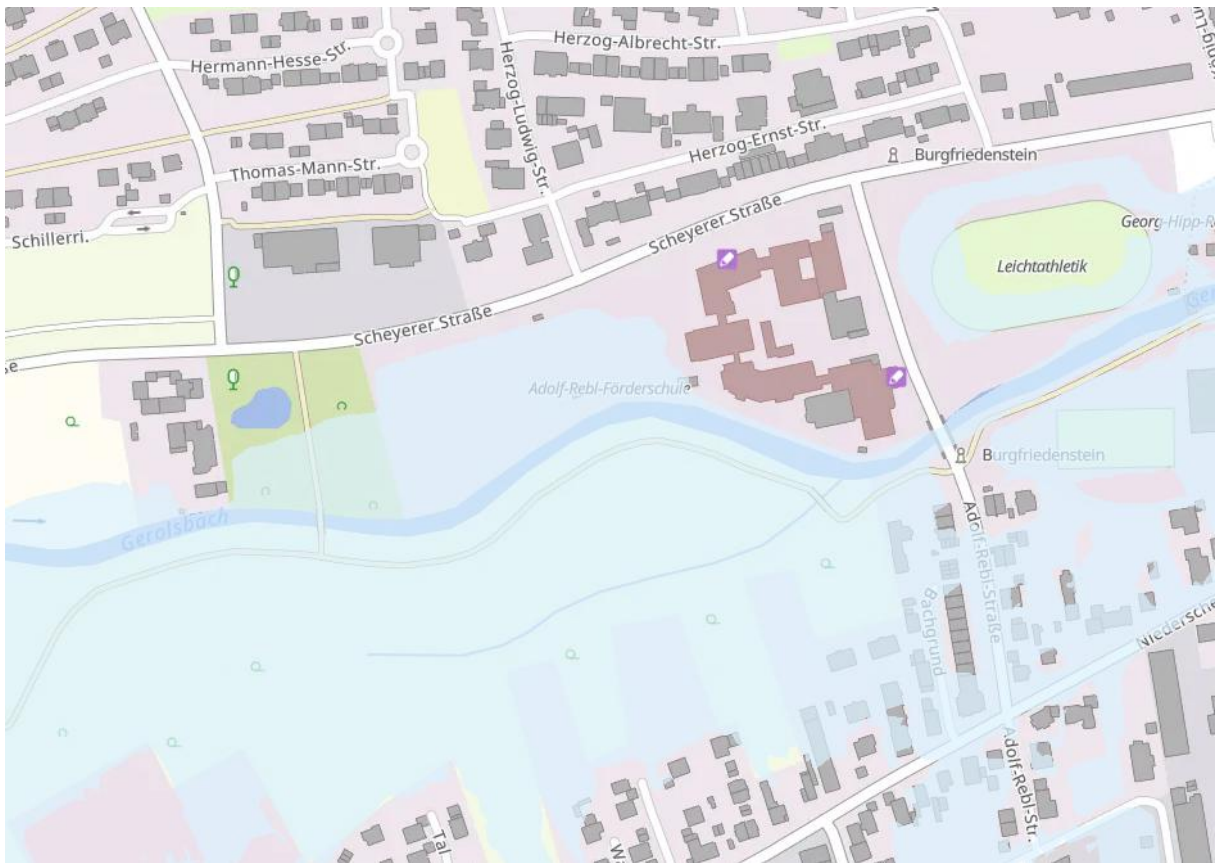


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQextrem (Stand 2013)

Die betroffenen Bereiche sind potenziell von Hochwasserereignissen mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) sowie von selteneren Extremereignissen (HQextrem) betroffen. Die Planung wurde daher unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB entwickelt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt geprüft, ob für die Ausweisung des Bebauungsplans eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich ist. Da sich Teile des Plangebiets innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets befinden und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, war die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens erforderlich. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise wurden erbracht. Mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde die Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG für die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 208 „Heilpädagogisches Zentrum“ erteilt.

Im Zuge der Planung wird geringfügig Retentionsraum in Anspruch genommen. Der hierdurch entfallende Retentionsraum wird innerhalb des Geltungsbereichs 2 vollständig und funktionsgleich ausgeglichen. Hierzu wird eine bestehende Grünlandfläche durch die Herstellung einer Retentionsmulde aufgewertet. Die Lage und Ausgestaltung des Retentionsraumausgleichs sind Bestandteil der Bauleitplanung. Die im Rahmen der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG festgelegten Auflagen wurden sinngemäß in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen. Hierzu zählen insbesondere die Regelungen zur hochwasserangepassten Bauweise, zu den erforderlichen Hochwasserschutzanlagen sowie zum Retentionsraumausgleich.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die Belange des Hochwasserschutzes umfassend berücksichtigt. Eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses oder der Hochwasserrückhaltung ist nicht zu erwarten.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Norden grenzt jedoch der Bebauungsplan Nr. 99 „Radlhöfe“, der Bebauungsplan Nr. 21 „Herzog-Straßen“ und der Bebauungsplan „Herzog-Ernst-Straße/Wittelsbacher Straße“ an.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

4.1 Erneuerbare Energien

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.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

4.2.1 Grünordnung

Das Plangebiet wird im Osten durch die Adolf-Rebl-Straße und im Norden durch die Scheyerer Straße begrenzt. Südlich befindet sich die bestehende Adolf-Rebl-Förderschule. Entlang des Gerolsbachs sowie im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich prägende Gehölzbestände, die – soweit mit der geplanten Nutzung vereinbar – erhalten werden. Die bestehende Förderschule bildet gemeinsam mit den geplanten Erweiterungsbauten die städtebauliche Grundstruktur des Plangebiets. Zwischen dem Bestandsgebäude und den Neubauten sind Erschließungsflächen für den Schulbusverkehr sowie Sport- und Freiflächen vorgesehen. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets werden Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume sowie zur Anpflanzung zusätzlicher Einzelbäume getroffen. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können aus gestalterischen oder funktionalen Gründen innerhalb des Plangebiets angepasst werden, sofern die festgesetzte Anzahl erhalten bleibt. Ergänzend werden Vorgaben zur Artenauswahl, Pflanzqualität, Herstellung und dauerhaften Pflege der Pflanzungen getroffen.

4.2.2 Umweltschutz

Die nicht überbauten Freiflächen sowie die Verkehrs- und Stellplatzflächen werden durch Baumpflanzungen gegliedert und landschaftlich eingebunden. Vorhandene Gehölzbestände werden, soweit dies mit den Anforderungen der Erschließung und der geplanten Nutzung vereinbar ist, erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich und zur naturschutzrechtlichen Kompensation ausgeglichen.

4.2.3 Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung orientiert sich an dem Grundsatz eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die bauliche Nachverdichtung am bereits genutzten Schulstandort wird vorhandene Infrastruktur genutzt, und nur geringe Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die vorgesehene bauliche Struktur ist kompakt konzipiert und trägt zur Konzentration der

Nutzungen auf einen funktional zusammenhängenden Bereich bei. Die geplante Gebäudeform ermöglicht eine wirtschaftliche Flächennutzung und vermeidet eine zersplitterte oder ausufernde Bebauung. Gleichzeitig bleibt ein Großteil der vorhandenen Freiflächen – insbesondere für sportliche Nutzungen sowie Grünstrukturen – erhalten.

Insgesamt leistet die Planung somit einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da nur untergeordnete Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinie 1 ist in der Herzog-Ernst-Straße in ca. 100 m fußläufiger Entfernung sowie in 250 m Meter fußläufiger Entfernung an der Realschule in Richtung Osten. Ebenso ist die Haltestelle am Bachgrund der Stadtbuslinie 2 in ca. 250 m fußläufiger Verbindung Richtung Süden erreichbar.

Da jedoch das Einzugsgebiet der Einrichtungen des HPZ sich zum großen Teil auf die umliegenden Gemeinden der Stadt Pfaffenhofen und in Teilen auch auf das gesamte Gebiet des Landkreises Pfaffenhofen bezieht, erfolgt der Hol- und Bringverkehr für die Schüler der Förderschulen und für die Kinder der Heilpädagogischen Tagesstätte ausschließlich mit Kleinbussen (HPZ eigenes Bussystem).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr – hier: Hol- und Bringverkehr

Zur Gewährleistung einer geordneten Abwicklung des erheblichen Hol- und Bringverkehrs am Schulzentrum wurde im Zuge der Planungen ein umfassendes Verkehrskonzept entwickelt. Ziel ist es, die Verkehrsströme insbesondere zu den Stoßzeiten effizient und sicher zu organisieren.

Im Rahmen des Konzepts wurden Busspuren entlang des Eingangsbereichs der Anna-Kittenbacher-Schule sowie an der Adolf-Rebl-Straße vorgesehen. Dabei ist vorgesehen, den angrenzenden Gehweg an der Adolf-Rebl-Straße während der Stoßzeiten temporär als Haltebucht mit zu nutzen. Weitere erforderliche Haltestellen für den morgendlichen Bring- sowie den nachmittäglichen Holverkehr werden innerhalb des Pausenhofs angeordnet.

Diese zusätzlichen Haltemöglichkeiten werden ausschließlich während der stark frequentierten Zeitfenster benötigt. Zu den übrigen Tageszeiten ist die Anzahl an Haltestellen außerhalb des Pausenhofs – innerhalb der eigentlichen Verkehrsanlagen – ausreichend.

Die konkrete Zuordnung der Buslinien zu den jeweiligen Haltestellen ist nach Fertigstellung der erforderlichen Flächen durch die Schulleitung in enger Abstimmung mit dem beauftragten Busunternehmen vorzunehmen.

Durch die Doppelnutzung im Pausenhof des Schulzentrums kann ein geringerer Flächenverbrauch geschaffen werden, wodurch letztendlich eine größere Aufenthaltsfläche für die Schüler des HPZ entstehen kann.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm bereits eingebunden. Entlang der Scheyerer Straße im Norden verläuft beidseitig ein Geh- und Radweg.

Dieser führt Richtung Osten in das Stadtzentrum und in Richtung Westen stadtauswärts. Ebenso befindet sich an der östlich angrenzenden Adolf-Rebl-Straße beidseitig ein Fußweg.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Neukonzeption des Hol- und Bringverkehrs der Schüler, der PKW- und Buserschließung sowie der Stellplatzanlagen, werden neue Stellplätze hergestellt. Davon wird ein Großteil der Stellplätze in Parkdecks von offenen Großgaragen realisiert.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Scheyerer Straße eingeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen gesammelt, einer Regenrückhaltung mit ggf. vorgeschalteten Sedimentationsstrecken zugeführt und an den bestehenden Regenwasserkanal der Stadtwerke Pfaffenhofen angeschlossen. Die Bemessung der Rückhaltung sowie der Anschluss der Überlaufleitung erfolgen gemäß den Vorgaben der Stadtwerke an den öffentlichen Kanal in der Adolf-Rebl-Straße.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. Ausbau des öffentlichen Netzes in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert.

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.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandorts wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung“ festgesetzt. Die gewählte Gebietskategorie bildet die bestehende Nutzung sachgerecht ab und ermöglicht eine geordnete bauliche Ergänzung innerhalb des funktionalen Zusammenhangs.

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird der besonderen Bedeutung der Nutzung für den Gemeinbedarf sowie den spezifischen Anforderungen eines Förderzentrums Rechnung getragen. Die Nutzung ist in ihrer Art auf den bestehenden Zweck beschränkt und stellt keine neue Art der baulichen Nutzung dar. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine klare Abgrenzung der Bauflächen, die Sicherung von Erschließung und Freiflächen sowie die Berücksichtigung funktionaler Zusammenhänge (z. B. Schulgebäude – Sportanlagen) gewährleistet.

1. Zweckbestimmung:

Das Plangebiet dient dem Betrieb eines Förderzentrums mit Schul- und Sportnutzung.

2. Zulässige Nutzungen:

Im Plangebiet sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- a) Schulgebäude und Einrichtungen eines sonderpädagogischen Förderzentrums,
- b) zugehörige Verwaltungs- und Funktionsräume,
- c) Sportanlagen einschließlich Sporthallen und Freisportflächen,
- d) schulische Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Mensa, Aufenthaltsbereiche, Werkräume),
- e) notwendige technische Infrastruktur (z. B. Heizzentrale, Trafostation),
- f) Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- g) untergeordnete Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion.

3. Unzulässige Nutzungen:

Nicht zulässig sind insbesondere:

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Wohnnutzungen (ausgenommen ggf. Hausmeisterwohnung oder Notübernachtung im Rahmen schulischer Nutzung),
- c) gewerbliche Nutzungen, die nicht dem schulischen Zweck zuzuordnen sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige

Wandhöhe in Meter sowie der Baugrenzen festgesetzt.

Mit einer GRZ von 0,8 wird eine kompakte und flächensparende Bebauung sichergestellt. Diese erlaubt die Umsetzung der vorgesehenen baulichen Erweiterungen des Schulstandorts innerhalb des bestehenden Grundstücks, ohne eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Die Festsetzung trägt dem Bedarf an funktionalen Schul- und Sportflächen Rechnung und unterstützt zugleich eine nachhaltige Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale Traufhöhe gesteuert. Diese ist bei geneigten Dächern als Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern als Oberkante der Attika definiert. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Grundlage hierfür bildet die in der Geländeaufnahme ermittelte Schachtdeckelhöhe von 429,62 m ü. NHN, die als Referenz zur Herleitung einer städtebaulich und topografisch sinnvollen Höhenfestsetzung herangezogen wurde. Auf diese Weise wird eine verlässliche und geländebezogene Steuerung der Gebäudehöhen gewährleistet.

Aus der festgesetzten Traufhöhe können sich im Plangebiet Wandhöhen bis ca. 17,5 m ergeben. Damit können die vorgesehenen Gebäudetypen funktional umgesetzt werden. Zugleich wird durch die definierte Höhenbegrenzung eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen werden über Baugrenzen festgelegt, die ein großzügiges, zusammenhängendes Baufeld definieren. Diese Festsetzung gewährleistet die funktionale Anordnung der verschiedenen Gebäudeteile (z. B. Unterrichtsräume, Sportbereiche, Verwaltung) innerhalb eines zusammenhängenden Schulgeländes. Sie bietet ausreichend Flexibilität für die konkrete architektonische Umsetzung, sichert jedoch gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Struktur und verhindert eine Zersiedlung oder unkontrollierte Bebauung.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Aufgrund der besonderen funktionalen Anforderungen eines Schulstandorts sowie der damit einhergehenden notwendigen Gebäudegrößen und -längen wird eine von der üblichen (offene oder geschlossene Bauweise) abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung des Plangebiets als Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung erfordert großflächige, zusammenhängende Gebäudestrukturen. Eine starre Anwendung der offenen oder geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO wäre hier nicht sachgerecht. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann auf die besonderen räumlichen, funktionalen und organisatorischen Anforderungen des Schulbetriebs flexibel reagiert werden.

Die Festlegung ermöglicht eine angemessene bauliche Lösung innerhalb eines großzügigen Baufelds, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass

sich die bauliche Entwicklung an den tatsächlichen Nutzungsbedarfen orientiert.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung dient der Sicherung eines zurückhaltenden und harmonischen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen im Plangebiet. Durch die Beschränkung auf helle, gedeckte Farbtöne wird eine städtebaulich verträgliche Gestaltung erreicht, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Der Ausschluss greller, hochglänzender, stark reflektierender oder dunkler Fassadenmaterialien und -anstriche dient der Vermeidung optisch dominanter Fassadengestaltungen. Als dunkle Fassadentöne gelten Farbtöne mit einem Hellbezugswert $\leq 20 \%$. Abweichend von der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung. Hintergrund ist, dass die Anforderungen der Begrünungssatzung aufgrund der geplanten Gebäudestruktur und Nutzung des Heilpädagogischen Zentrums nicht vollständig umgesetzt werden können. Die Regelung trägt den objektspezifischen Anforderungen des Vorhabens Rechnung.

6.3 Nebenanlagen, Stellplätze und sonstiges

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entsprechend der textlichen Festsetzung nur innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie innerhalb der gesondert abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Da das Baufeld sehr großzügig bemessen ist, besteht für eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kein Erfordernis. Zudem wäre eine weitergehende Zulassung insbesondere mit Blick auf die im Plangebiet liegenden Hochwasserflächen nicht zielführend. Zugleich wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass diese Nebenanlagen nur in einem räumlich und funktional vertretbaren Umfang außerhalb der Baugrenzen realisiert werden dürfen, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Freiraumstruktur wesentlich zu beeinträchtigen. Stellplätze dürfen nur innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Festsetzung durch Planzeichen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen dienen einer bedarfsgerechten und geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch wird eine ungeordnete Stellplatzanordnung auf den Freiflächen vermieden und eine effiziente Flächennutzung sichergestellt. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wird der Stellplatzbedarf für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum mit Schul- und Sportnutzung“ eigenständig festgesetzt. Grundlage hierfür ist die objektspezifische Kombination der unterschiedlichen Nutzungen des Heilpädagogischen Zentrums sowie die langjährige Erfahrung mit dem bestehenden Schulstandort. Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Stadt den Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der städtebaulichen Auswirkungen auf den Anliegerverkehr sowie der Zielsetzung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden neu bewertet. Mit einem Stellplatzschlüssel von 1,75 Stellplätzen je Gruppe bzw. Klasse wird einerseits dem erhöhten

Personalbedarf des Heilpädagogischen Zentrums Rechnung getragen, andererseits wird die städtische Zielsetzung unterstützt, den motorisierten Individualverkehr durch eine bedarfsgerechte Dimensionierung des Stellplatzangebots zu begrenzen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen 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. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wird die natürliche Versickerung von Regenwasser gefördert, was insbesondere im Hinblick auf Hochwasserschutz und nachhaltiges Regenwassermanagement von hoher Bedeutung ist. Diese Maßnahme trägt zur Entlastung der kommunalen Entwässerungssysteme bei und unterstützt die Ziele einer umweltverträglichen und nachhaltigen Bauleitplanung.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient einer einheitlichen und zurückhaltenden Gestaltung des Plangebiets. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m trägt den Anforderungen an die Nutzung des Schulgeländes Rechnung. Durch die Vorgabe, Einfriedungen als sockellose, offene Zäune mit einer mindestens 15 cm über dem Boden liegenden Zaununterkante auszubilden, wird eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet und gleichzeitig eine Barrierewirkung im bodennahen Bereich vermieden. Der Ausschluss greller und leuchtender Farben dient der Vermeidung optisch störender Gestaltungen und unterstützt ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild. Innerhalb der durch Planzeichen dargestellten Hochwassergefahrenfläche HQextrem wird die Zulässigkeit von Einfriedungen zusätzlich eingeschränkt. Einfriedungen sind dort nur zulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinflussen, keine zusätzlichen Hochwasserrisiken verursachen und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis, dass verloren gehender Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Der Nachweis ist im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG zu führen. Mit dieser Regelung wird der wasserrechtlichen Auflage aus der Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG sinngemäß Rechnung getragen. Die im Bescheid geforderte Freihaltung des Überschwemmungsgebiets von Einzäunungen wird dadurch umgesetzt, dass Einfriedungen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche grundsätzlich nur im Rahmen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zulässig sind. Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses oder der Hochwasserrückhaltung wird hierdurch ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu den Geländeänderungen dienen einer geordneten Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Vorgaben zur Ausbildung von Böschungen und Stützmauern gewährleisten eine landschaftsverträgliche Geländegestaltung und vermeiden unverhältnismäßige Eingriffe in die Topografie. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Hierdurch werden Geländeveränderungen auf die für die Bebauung erforderlichen Bereiche beschränkt und die außerhalb der Baugrenzen liegenden Freiflächen in ihrer Funktion erhalten. Gleichzeitig wird einer ungeordneten Inanspruchnahme der Freiflächen entgegengewirkt. Die Festsetzung dient darüber hinaus der Umsetzung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG. Durch die Beschränkung von Geländeveränderungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen werden Eingriffe innerhalb der Hochwassergefahrenflächen auf das erforderliche Maß reduziert und die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie der Hochwasserrückhaltung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Hochwasserschutzanlage in Form eines Flutschotts im gekennzeichneten Bereich außerhalb der Baugrenzen geregelt. Diese Abweichung von der allgemeinen Beschränkung auf die festgesetzten Bauräume ist erforderlich, da die Anlage zur Sicherung im Hochwasserfall notwendig ist. Durch die ausdrückliche Zulassung wird gewährleistet, dass die Hochwasserschutzmaßnahme planungsrechtlich umsetzbar ist und ein wirksamer Schutz der Gebäude gegen das Eindringen von Hochwasser ermöglicht wird. Die Festsetzungen zu den Hochwasserschutzanlagen und -maßnahmen dienen der Umsetzung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG sowie der Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bauweise im Plangebiet. Für Aufenthaltsräume sowie notwendige Rettungswege wird ein Mindestniveau des Rohfußbodens Erdgeschoss von 429,08 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an der im hydraulischen Nachweis ermittelten Wasserspiegellage eines HQextrem zuzüglich des erforderlichen Freibords. Hierdurch wird sichergestellt, dass Aufenthaltsräume auch im Hochwasserfall vor eindringendem Wasser geschützt sind. Für Gebäude und bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume wird abweichend ein Rohfußbodenniveau von mindestens 428,66 m über Normalhöhennull (NHN) zugelassen. Dies trägt den funktionalen Anforderungen insbesondere von Parkdecks Rechnung. Zum Ausgleich der niedrigeren Rohfußbodenhöhe wird festgesetzt, dass die Oberkante der erforderlichen Hochwasserschutzanlagen mindestens auf einer Höhe von 429,08 m über Normalhöhennull (NHN) auszubilden ist. Dies betrifft insbesondere die Umfassungsmauer der Gebäude sowie das in der Planzeichnung festgesetzte Schutzbauwerk für Hochwasser. Das Planzeichen „Schutzbauwerk für Hochwasser“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der zum Hochwasserschutz erforderlichen baulichen Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf die zur Funktionserfüllung erforderlichen Ausmaße. Hierdurch wird gewährleistet, dass die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden können, ohne den Regelungsumfang des Bebauungsplans über das notwendige Maß hinaus zu erweitern. Die Festsetzungen setzen die Anforderungen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG sinngemäß um und stellen sicher, dass die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Bebauungsplan umfassend berücksichtigt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen dienen der langfristigen Sicherung der für den Schulbetrieb erforderlichen Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen. Aufgrund ihrer Lage (zum Teil innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem) sind diese

Flächen von weiterer Bebauung und Geländeänderungen außerhalb der festgesetzten Bauräume freizuhalten. Gleichzeitig wird durch die Anforderungen an die Befestigung, Verankerung und regelmäßige Überprüfung der Sport- und Spielgeräte sichergestellt, dass diese auch bei Hochwasserereignissen standsicher bleiben und keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses oder der Hochwasserrückhaltung verursachen. Die Festsetzungen setzen die Anforderungen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG sinngemäß um und gewährleisten einen ordnungsgemäßen Betrieb der Sport- und Spielanlagen unter Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grünordnerische Planungsgrundlagen

Das Plangebiet wird im Osten durch die Adolf-Rebl-Straße und im Norden durch die Scheyerer Straße erschlossen. Südlich schließt die bestehende Adolf-Rebl-Förderschule an. Entlang des Gerolsbachs sowie im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich prägende Gehölzbestände, die – soweit mit der geplanten Nutzung vereinbar – erhalten werden.

Die grünordnerische Konzeption sieht vor, die bestehenden Grünstrukturen in die Freianlagen einzubinden und durch zusätzliche Baumstandorte zu ergänzen. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Schulstandortes sichergestellt und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt.

7.2 Freianlagenplanung

Im Zuge der Erweiterung und Sanierung des Schulstandorts werden die Freianlagen neu geordnet. Zwischen den bestehenden Schulgebäuden und den geplanten Neubauten entstehen zusammenhängende Pausen- und Aufenthaltsbereiche sowie Erschließungsflächen für den Schulbetrieb. Die Sport- und Freianlagen werden funktional in das Gesamtkonzept integriert. Der vorhandene Gehölzbestand entlang des Gerolsbachs bildet weiterhin den landschaftlichen Abschluss des Schulgeländes und wird, soweit möglich, erhalten. Ergänzende Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets schaffen zusätzliche schattenspendende Aufenthaltsbereiche und tragen zur Durchgrünung des Schulgeländes bei.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Die Anforderungen des Hochwasserschutzes werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie den Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraums berücksichtigt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen. Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt, zurückgehalten und entsprechend der Entwässerungsplanung abgeleitet.

7.3 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlage 1 „Ausgleichsberechnung / Übersichtsplan Ausgleich“ des Umweltberichts.

7.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine naturschutzfachliche Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Darin wurde untersucht, ob durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die naturschutzfachliche Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten ausgelöst.

8. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Baudenkmal. In direkter Nähe befinden sich jedoch zwei Baudenkmäler.

7. Burgfriedenstein

Aktennummer	D-1-86-143-143
Adresse	Niederscheyerer Straße 4
Bezeichnung	7. Burgfriedenstein
Funktion	Burgfriedenssäule/-stein
Kurzbeschreibung	Burgfriedenstein Nr. 7, stark verwitterter Grenzstein, Tuffstein, 1689; an der Brücke Adolf-Rebl-Straße.
Verfahrensstand	Benennen hergestellt, nachqualifiziert.



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

8. Burgfriedenstein

Aktennummer	D-1-86-143-144
Adresse	Nähe Scheyerer Straße
Bezeichnung	8. Burgfriedenstein
Funktion	Burgfriedenssäule/-stein
Kurzbeschreibung	Burgfriedenstein Nr. 8, Grenzstein mit Pfaffe und Wappen, Tuffstein, bez. 1689; an der Scheyerer Straße.
Verfahrensstand	Benennen hergestellt, nachqualifiziert.



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

Das Baudenkmal und 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 DSchG der Meldepflicht.

9. Planungsstatistische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 37.614 m²
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 4.010 m ²
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 3.703 m ²
Flächen für Sport- und Spielanlagen:	ca. 12.940 m ²
Fläche innerhalb der Baugrenzen:	ca. 15.526 m ²