STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 20 „Heißmanning“

1. Änderung

Begründung

Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planungsstand: Entwurf vom 10.04.2025

Anlagen:
Umweltbericht als Teil 2 der Begründung nach § 2a BauGB vom 10.04.2025 (Planungsbüro Ecker)
Baugrunduntersuchung vom 31.01.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)
Kampfmittelvorerkundung vom 23.02.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2023 (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.04.2025

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

Karl Ecker
Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND 4
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel 4
2. PLANGEBIET 5
2.1 Räumliche Lage 5
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 9
3.3 Flächennutzungsplan 10
3.4 Hochwassergefahren 11
3.5 Benachbarte Bebauungspläne 11
3.6 Planungsalternativen 11
4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG 13
5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT 14
5.1 Verkehrskonzept 14
5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr 14
5.1.2 Motorisierter Individualverkehr 14
5.1.3 Geh- und Radwege 14
5.1.4 Ruhender Verkehr 14
5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Ableitung von Niederschlagswasser 14
5.3 Technische Infrastruktur 15
6. PLANUNGSKONZEPT 17
6.1 Art der baulichen Nutzung 17
6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 17
6.3 Nebenanlagen 18
6.4 Stellplätze/Garagen 18
6.5 Gebäudestellung 18
6.6 Bauliche Gestaltung 18
6.7 Anbauverbotszone 21
7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT 22
7.1 Grünordnung 22
7.2 Artenschutz 23
7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 24

7.4 Rodung und Ersatzaufforstung 26
8. Schallschutz 29
9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler 31
10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN 32

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an die Stadt herangetreten, um für ihre Familien Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken zu schaffen. Die Flächen sind bereits Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“. In diesem sind jedoch die Grundstücke wesentlich kleiner dargestellt.

Um die Jahrtausendwende wurde die bestehende Umgehungsstraße (Bundesstraße B13) im Osten realisiert. In Folge der realisierten Trassierung der B13 ergaben sich auf Grund der tatsächlichen Lage deutlich veränderte Grundstückszuschnitte und -größen. Die entstandenen Grundstücke sollen nun mit Hilfe der vorliegenden 1. Änderung einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden.

Der Antrag entspricht der städtischen Intention zur Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen, um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung zu bieten. Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für sieben Einzelhäuser als Einfamilienhäuser. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, geeignete Wohnbauflächen im Ortsteil Heißmanning unter Berücksichtigung der örtlichen Begebenheiten (Ortsrandlage zur Bundesstraße B13) zu schaffen.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das künftige Baugebiet befindet sich im teilräumlichen Geltungsbereich 1 der Planunterlagen. Es befindet sich im Ortsteil Heißmanning der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Der Ortsteil liegt im Norden der Stadt und schließt direkt an das Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an. Getrennt wird der Ortsteil Heißmanning vom Stadtgebiet durch die Anton-Schranz-Straße im Süden.
Der teilräumliche Geltungsbereich 2 in den Planunterlagen enthält die benötigte Ausgleichsfläche für das geplante Vorhaben.

Abb.: Lage der geplanten Baugebietserweiterung im Stadtgebiet (Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)

Abb.: Lage der geplanten Baugebietserweiterung in Heißmanning (Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (Baugebiet):

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 434/7 und 381/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 434/6 der Gemarkung Haimpertshofen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 437 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Osten durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 435/6 und 435/7 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 434 und 434/6 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Westen durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 458/1 (Straßleite) 381/2, 381/4 und 381/6 der Gemarkung Haimpertshofen

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche):

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2252 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 2252 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 2230 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- im Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 2256 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 2252 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut. Im Norden und Osten grenzen größere Baum- bzw. Heckenstrukturen an das Plangebiet an. An der westlichen Grenze des Plangebiets auf der Fl.-Nr. 381/1 verläuft von Norden kommend ein öffentlicher Schmutzwasserkanal parallel zur Grundstücksgrenze. Dieser schließt in der angrenzenden „Straßleite“ an die Mischwasserkanalisation an. Bei der Bauleitplanung wird der Kanalbestand entsprechend berücksichtigt und insbesondere die Zugänglichkeit für den Kanalnetzbetreiber sichergestellt. Hierzu verbleibt ein ausreichender Grundstückskorridor zur späteren Wartung und Instandhaltung bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Angrenzend an den Leitungskorridor ist durch die vorliegende Bauleitplanung ein ausreichender Abstand zur Bebauung gewährleistet. Ebenfalls innerhalb des Plangebiets liegen Teile der Ringleitung die zur Wasserversorgung des angrenzenden Gebiets dient. Eine Stilllegung würde die Versorgungssicherheit im Gebiet „Straßleite“ und „Am Weingarten“ erheblich beeinträchtigen. Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm hat die Lage der neuen Ringleitung geplant und übermittelt. Die geplante Ringleitung wurde daher ebenfalls als Leitungskorridor mit in die Planunterlagen aufgenommen. Somit sind die Voraussetzungen für Verlegung der Wasserleitung und damit künftig eine funktionsfähige Wasserversorgung des Gebietes sichergestellt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Straßleite“ mit ihren zwei Wendeanlagen im Norden und Süden erschlossen. Im Plangebiet selbst sind jeweils eine Stichstraße im Norden und eine im Süden zur inneren Erschließung der hinter liegenden Grundstücke geplant.

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

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

Die Planung entspricht dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G)[1]). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) [2]) Rechnung getragen werden. Da das Plangebiet an einen bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang anschließt kann diesen Zielen und dem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

[1] LEP 2023 3.1 (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 Ar-tenschutz 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). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

[2] LEP 2023 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 Ein-richtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

3.2 Regionalplan

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

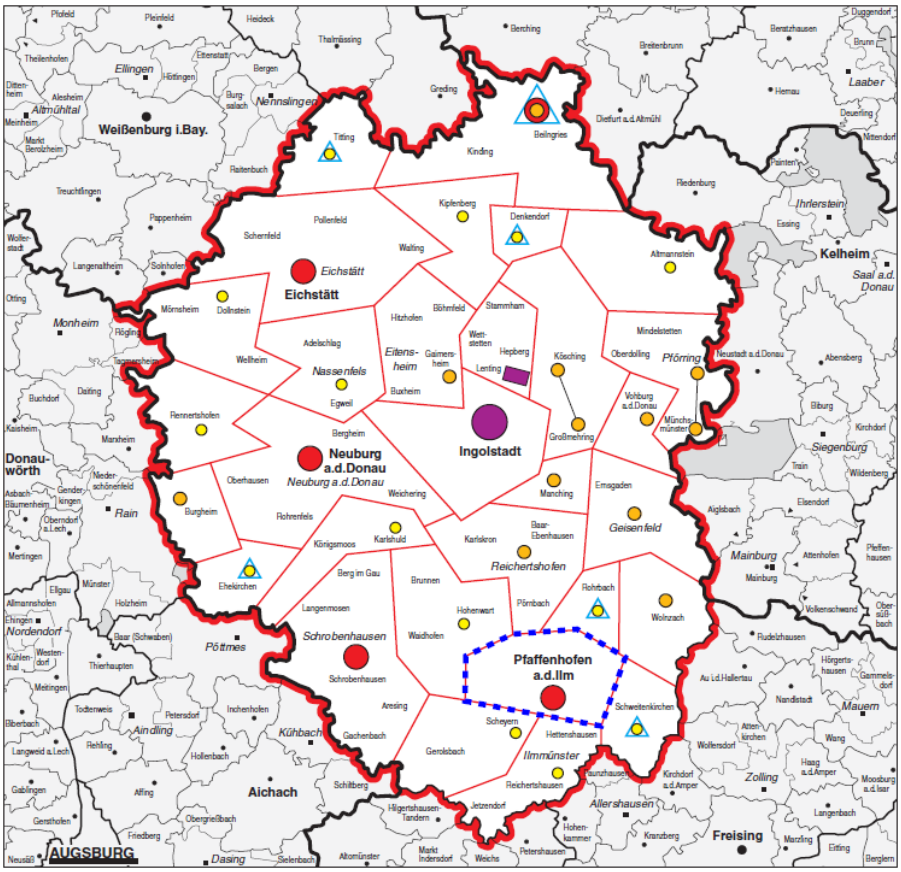

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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

Laut Regionalplan soll sich zwar die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde beziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, wobei aber eine moderate Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen ausdrücklich ermöglicht werden soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

Durch vorliegende Planung kann dem oben genannten Ziel Rechnung getragen werden, da so den dort Wohnenden und deren Nachkommen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Freiflächenfunktionen stimmen nicht mit der Bestandssituation überein. Die in Teilbereichen allenfalls sporadisch gemähte Wiese besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Funktion des begrünten Ortsrandes übernehmen nicht, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, diese Wiesenflächen, sondern das von Weiden dominierte Gehölz im Norden und die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Böschung zur Bundesstraße im Westen des Plangebiets. Eine Verlagerung des Ortsranddarstellung auf den tatsächlichen Ortsrand und die geringfügige Abrundung der Bauflächen entspricht somit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und kann demnach nicht gänzlich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Pfaffenhofen verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

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

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

3.4 Hochwassergefahren

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

Die Gemeinde hat sich trotzdem mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) zu beachten. Um Beeinträchtigungen für Unterlieger bei Starkregenereignissen zu minimieren, ist insbesondere bei Geländeveränderungen ein Abstand von mindestens 1,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Im Baugrundgutachten wird wegen der im Plangebiet anstehenden z.T. bindigen Bodenschichten darauf hingewiesen, dass Schicht- und Hangwässer auftreten können.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ und stellt dessen 1. Änderung dar. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplans Nr. 25 „Verlängerte Straßleite (Heißmanning)“ an.

3.6 Planungsalternativen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind zum Teil bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens werden diese Flächen nun überplant. Aufgrund der Lage der angrenzenden Bundesstraße B13 bietet es sich an, die zwischenliegenden Flächen auch zu überplanen und dort ebenfalls Baugrundstücke zu schaffen. 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. Hierin liegt insbesondere die gewählte Bebauungsdichte begründet. In Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur sind zwar demgegenüber Einzelhäuser geplant, dennoch kann aufgrund der angepassten Grundstücksgrößen eine umfangreiche Ausnutzung der vorhandenen Flächen erzielt werden. Als Konzept wurde deshalb eine relativ dichte Bebauung mit

kompakten Gebäuden gewählt. Für die Gestaltung der Gebäude wurden verschiedene Varianten geprüft (z.B. Walmdach, begrüntes Flachdach). Letztendlich wurde die städtebauliche Struktur unter dem Aspekt der Weiterführung des ländlichen Charakters des Ortsteils mit der gewachsenen Siedlungsstruktur gewählt. Der ländliche Charakter des Ortsteils ist trotz Zentrumsnähe prägend. Deshalb ist die konsequente Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur gerade durch Beibehaltung der ortsteiltypischen Bauformen, insbesondere der Dachgestaltung (Satteldach), unabdingbar.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

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

Erneuerbare Energien

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

Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

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

Durch die Nutzung eines bereits gut angebundenen Standorts wird der zusätzliche Flächenverbrauch für die Erschließung minimiert. Da es sich um siedlungsnahe Freiflächen (rasenartig gepflegte bzw. nur sporadisch gemähte Wiese) handelt, ist der Verbrauch an landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen im vorliegenden Fall als minimal einzuschätzen.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Heißmanning ist über die Stadtbuslinie 3 (Ziegellohfeld - Innenstadt - Bahnhof - Heißmanning) 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

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Stadt und des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Eine Radwegeverbindung besteht über die Erschließungsstraße Straßleite weiterführend Richtung Südosten über die Weinstraße zur Ingolstädter Straße von dort aus der Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße B13 zu erreichen ist. Weiter Richtung Süden ist über die Joseph-Fraunhofer-Straße der Geh- und Radweg entlang der Ilm zu erreichen. Dieser führt Richtung Osten zu weiteren Ortsteilen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung anzuwenden.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an die bestehenden Kanäle in der „Straßleite“ erschlossen.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage die Baugrunderkundung vom 31.01.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH - Institut für Erd- und Grundbau beigelegt. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird abgeraten.

Auszug Baugrunduntersuchung vom 31.01.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH - Institut für Erd- und Grundbau:

„7.3 Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von
$kf = 1{,}0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1{,}0 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich.

Somit ist für die tertiären Kiese und Sande von einer guten Versickerungsfähigkeit gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszugehen. Allerdings ist die Mächtigkeit der tertiären Kiese und Sande zum Teil sehr gering. In den Kleinbohrungen SDB 4 und SDB 5 liegt diese abzüglich der Mächtigkeit des Oberbodens bei lediglich 0,60 m. Nur in der Kleinbohrung SDB 2 wurden diese Böden in ausreichend großer Stärke (ca. 2,8 m) erkundet. In der Kleinbohrung SDB 1 wurden die sickerfähigen Schichten überhaupt nicht erbohrt. Die Mächtigkeit der tertiären Kiese und Sande ist auch in Tabelle (1) dargestellt.

Die räumliche Ausdehnung der sickerfähigen Böden ist somit nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung als gering und inhomogen einzuschätzen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser könnte demzufolge negative Auswirkungen auf benachbarte, ggf. tiefer liegende Bauwerke haben. ***Aus diesem Grund würden wir von einer Versickerung in die tertiären Kiese und Sande und somit insgesamt von einer Versickerung im geplanten Baugebiet eher abraten.***

Sollten dennoch Versickerungsanlagen geplant werden, müssen diese entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 geplant und dimensioniert werden. Wenn Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden, dürfen Bauwerke (Kellergeschosse) hierdurch nicht ungünstig beeinflusst werden; die Anlagen sind diesbezüglich entsprechend anzuordnen und auszubilden. Die Anordnung von Versickerungsanlagen sollte bereits im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt werden.“

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser mit dem zulässige Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

5.3 Technische Infrastruktur

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

Die Abfallbehälter sind an der Erschließungsstraße „Straßleite“ jeweils im Einmündungsbereich zu den Sackgassen bereitzustellen. Die beiden Sackgassen, welche zu der geplanten Bebauung

führen, können mangels einer Wendeanlage nicht befahren werden. Entsprechend dimensionierte Bereitstellungsflächen sind auszuweisen und zu kennzeichnen.

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 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht erwünscht und auch durch die verkehrliche Anbindung nicht geeignet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und Sicherstellung einer ortsverträglichen Bebauung wurde eine Grundfläche (GR) festgesetzt, die ausschließlich die Hauptbaukörper umfasst. Diese Festsetzung dient der Schaffung kompakter und funktionaler Gebäudeformen, die sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und gleichzeitig eine dichte Bebauung ermöglichen. Die festgesetzten GR-Werte wurden so gewählt, dass sie jeweils unterhalb einer rechnerischen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 liegen. Dadurch wird gewährleistet, dass auch bei vollständiger Ausnutzung der GR ausreichend Grundstücksfläche für Terrassen, Nebenanlagen, Garagen und weitere bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Verfügung steht, ohne die maximal zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) zu überschreiten. Zur Unterstützung dieser flexiblen Nutzbarkeit wurden die Baugrenzen je Bauparzelle etwas weiter gefasst als die eigentliche GR. Dies schafft für künftige Bauwerber Freiräume in der Situierung der Gebäude und ermöglicht die Anpassung an unterschiedliche Grundstückszuschnitte sowie an individuelle funktionale und gestalterische Anforderungen.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt ist für jede Bauparzelle festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

6.3 Nebenanlagen

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

6.4 Stellplätze/Garagen

Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Stellplätze und Garagen dürfen bis zu einer Grundfläche von 50 m^2 je Parzelle und nur entsprechend den Festsetzungen angeordnet werden. Die festgesetzten Bereiche für Garagen wurden so gewählt, dass der Mindestabstand bzw. die Mindestlänge für Zu- und Abfahrten gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingehalten wird und zugleich kurze Wege ermöglicht werden. Die versiegelte Fläche für derartige Anlagen kann somit möglichst geringgehalten werden.

6.5 Gebäudestellung

Bei der Ausführung mit einem Satteldach wird die zulässige Gebäudestellung jeweils durch den dargestellten Firstrichtungspfeil beschrieben. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 5° abgewichen wird. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die festgesetzten Firstrichtungspfeile nicht. Damit soll sichergestellt werden, dass mit der zukünftigen Bebauung ein einheitliches Ortsbild entsteht und die Ortsabrundung den städtebaulichen Vorstellungen entspricht. Des Weiteren wirkt sich die festgesetzte Gebäudestellung in Verbindung mit der festgesetzten Dachform positiv auf die Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen aus, was über die städtebauliche Gestaltung hinaus als zusätzlicher Aspekt für die gewählte Gebäudestellung und der lediglich geringen Abweichung davon spricht.

6.6 Bauliche Gestaltung

Hauptziel der Planung ist die Weiterführung des ländlichen Charakters des Ortsteils mit der gewachsenen Siedlungsstruktur. Der ländliche Charakter des Ortsteils ist trotz Zentrumsnähe prägend. Deshalb ist die konsequente Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur gerade durch Beibehaltung der ortsteiltypischen Bauformen insbesondere der Dachgestaltung unabdingbar. Deshalb macht die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm von den Regelungsmöglichkeiten gemäß Art. 81 BayBO gebrauch und erlässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplansatzung

örtliche Bauvorschriften zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets. Alternative Bauformen schließen sich aus städtebaulichen Gründen aus, da diese innerhalb bzw. in Fortführung der gewachsenen Siedlungsstruktur als Fremdkörper wirken. Deshalb sollen für die Hauptdächer lediglich rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig sein. Die Festsetzungen zu Dachform und -neigung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Die Dachform der Hauptgebäude ist als flaches symmetrisches Satteldach festgesetzt. Andere Dachformen in großem Umfang würden als störend wirken. Flache Dächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Zweigeschossige Bebauung mit einem flachen Dach führt gegenüber einer Bebauung mit einem steilen Dach zu größeren Wandhöhen und damit zu tieferen Abstandsflächen. Hierdurch wird die Überbauung in der Fläche bei gleicher Wohnfläche reduziert und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Ebenfalls tragen die flachen Dächer zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei.

Aufgrund der Untergeordnetheit von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Anbauten, etc. sind für diese neben den flachen Satteldächern bis 20° auch Flachdächer bis 6° als zulässig festgesetzt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Die Baukörper sollen sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Dunkle Fassadenmaterialien sind aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme explizit ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind einzuhalten und eine Überschreitung um bis zu 1,5 m ist nur durch Terrassen zulässig, so dass das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt wird, aber für die Umsetzung eine ausreichende Flexibilität gewährleistet werden kann und darüber hinaus die nachbarrechtlichen Belange im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Gesamtlänge von Terrassen und Balkone ist auf 40 % der Breite der Außenwand beschränkt. Dadurch wird ebenfalls das städtebauliche Konzept gewahrt.

Zufahrten und 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. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und ohne Sockel zu errichten. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch kann eine gewisse Privatsphäre im Bereich der Hausgärten erreicht werden. Zudem wird durch eine mögliche Hinterpflanzung eine gestalterische und ökologische Vielfalt ermöglicht.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeveränderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen. Aus gleichen Gründen dürfen Stützmauern eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, haben jedoch einen Abstand zueinander und zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u. a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale […] bis 2030 100 % der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben. Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadteigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt

ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen in vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Es ist eine Mindestfläche von 20 m² je Einzelhaus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

Grundsätzlich können jedoch alle übrigen Dachflächen für eine Photovoltaik-Nutzung verwendet werden.

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur Dachbegrünung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insb. da die meisten Bauherrn den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können. Hinsichtlich Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage können Private in der Regel auf den jeweiligen Stromversorger zurückgreifen. In jedem Fall bietet der örtliche Stromversorger entsprechende Unterstützung an.

6.7 Anbauverbotszone

Westlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße B13. Entlang dieser Straße gilt eine gesetzlich festgelegte Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG, die einen Mindestabstand von 20 m ab tatsächlichem Fahrbahnrand umfasst. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Offene Zaunanlagen können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein, wenn sie die Anforderungen gemäß § 9 Abs. 2 (z.B. keine Sichtbehinderungen, etc.) erfüllen. In diesem Zusammenhang können offene Zaunanlagen beispielsweise als durchlässige Gitterzäune ausgeführt werden.

Die Planunterlagen wurden vor der ersten Auslegung bereits mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abgestimmt, welches die grundsätzliche Zulässigkeit solcher offenen Zaunanlagen innerhalb der Anbauverbotszone bestätigt hat.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grünordnung

Die Planung zielt auf die geringfügige Abrundung eines im Norden des Ortsteils Heißmanning bestehenden Wohngebiets ab. Beansprucht wird ein vergleichsweise schmaler Wiesenstreifen zwischen Bestandsgebiet und Bundesstraße, der im Südteil intensiv, im Norden nur sporadisch gepflegt wird. Zwingend erhaltenswerter Gehölzbestand ist derzeit im Geltungsbereich der Planung nicht vorhanden. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß Naturschutzrecht werden von der Planung nicht berührt. Als nächstgelegenes Objekt der Biotopkartierung befindet sich östlich der Bundesstraße in einer ehemaligen Kies-/Sandgrube ein arten- und strukturreiches Feldgehölz. Für diesen Lebensraum können angesichts der Topographie und der Trennwirkung der Bundesstraße erhebliche Beeinträchtigungen als Folge der Planung sicher ausgeschlossen werden.

Ziel der Planung ist es, die neuen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbilds möglichst unbeschadet erhalten bleibt. Die hierfür wesentlichen Gehölzstrukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Um auch mittelbare Beeinträchtigungen auszuschließen, ist vorgesehen, dass während der Bautätigkeit die benachbarten Gehölzbereiche im Osten als Tabubereiche abgegrenzt werden und konsequent für Baumschutzmaßnahmen zu sorgen ist, sofern etwaige Beschädigungen zu befürchten sind. Der Gehölzbereich im Norden ist in Abstimmung mit dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen, gemessen von den nördlichen Baugrenzen der geplanten Bebauung, in einem sicherheitsrelevanten Korridor von 25 m (ab Baugrenze) zu entfernen und mittels Ersatzaufforstung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 160 und 195 Gemarkung Niederscheyern auszugleichen ist. Hintergrund hierfür ist der aufstockende gedrängt bis lückige Waldbestand (überwiegend bestehend aus circa 20 bis 30-jährigen Weiden), welche teilweise zusammengebrochen sind. Obwohl der Wald den geplanten Wohnbauflächen nicht in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist, besteht hier die Gefahr durch Baumsturz oder Astabbrüchen für zu errichtende Gebäude. Das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen, kann dem Vorhaben deshalb nur zustimmen, wenn mit dem geplanten Bauwerk um die vereinbarte Endbaumlänge (hier ca. 25 Meter) vom Wald abgerückt wird. Der im Anschluss angrenzende Baumbestand bleibt erhalten.

Das Straßenbegleitgrün an der Böschung zur östlich oberhalb verlaufenden Bundesstraße B13 grenzt unmittelbar an das Wohngebiet an. Kleinflächig dringen Ausläufer des Schlehenbewuchses auch in den Geltungsbereich der Änderung hinein. Der Schlehenbestand ist als solcher nicht von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung, eine Zurücknahme auf die Grundstücksgrenze ist daher hier aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Der Baumbestand (v.a. Ahorn, etwas Eiche) stockt überwiegend in der oberen Hälfte der Böschung. Nach Süden hin stocken aber einige

Bäume auch am Böschungsfuß. Darunter sind eine Hainbuche, drei Vogelkirschen und eine Pappel-Weiden-Gruppe zu nennen. Die Bäume stocken sämtlich außerhalb des Plangebiets. Äste der Vogelkirschen und der Pappel ragen teilweise in das Plangebiet. Die zuletzt gennannten Bäume sind zwar angesichts Alter, Vitalität und Habitus per se als Einzelexemplare nicht unersetzbar. Sie sind jedoch Teil des vergleichsweise arten- und strukturreichen Böschungsbewuchses, der als Gehölzstruktur einen grünen Puffer zwischen der Ortslage und der Bundesstraße bildet. Die Erhaltung der Gehölzstruktur ist daher zwingend erforderlich, die der im Südosten an den Änderungsbereich angrenzenden Bäume grundsätzlich anzustreben. Ein Eingriff in den Gehölzbestand ist daher nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu befürworten. Dies umfasst insbesondere die fachgerechte Entfernung gebrochener bzw. windbruchgefährdeter Äste (z.B. an der Hainbuche). Bauarbeiten im Kronenbereich von Bäumen sind möglichst zu vermeiden. Ist dies aufgrund der Platzsituation, welche nicht zuletzt durch das Gebot des Flächensparens und dem Wunsch nach verdichteter Bauweise bedingt wird, nicht möglich, so sind die Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zwingend und konsequent bei der Konzeption und Durchführung der Maßnahmen zu beachten. Unbedingt erforderlich ist eine wirksame Abgrenzung der im Osten des Baugebiets gelegenen Gehölzflächen als Tabubereiche, in denen ein Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Baustoffen ausgeschlossen sind und die nicht befahren oder überstellt werden dürfen.

Die städtische Begrünungssatzung gibt die Pflanzung von Bäumen vor. Die Pflanzmaßnahmen tragen zu einem ausgeglichenen Kleinklima und zu einem attraktiven Ortsbild bei. Das Pflanzgebot beschränkt sich dabei auf einen Laubbaum pro Parzelle (ab einer Mindestgröße von 300 m^2, auf der östlichen Doppelhausparzelle muss daher kein eigener Baum gepflanzt werden), damit wird sichergestellt, dass die Begrünung nicht die ebenfalls gewünschte Nutzung der Sonnenenergie be- oder gar verhindert. Bei den Gehölzarten wurden Bäumen der Vorrang eingeräumt, deren Wuchs den beschränkten Gartengrößen und den Erfordernissen der Solarenergie-Nutzung angepasst ist. Ungeachtet dessen tragen die Bäume als Trachtbaum und als Nistgehölze zur Erhaltung der Artenvielfalt (Insekten, Vögel, etc.) bei.

7.2 Artenschutz

Um mögliche Konflikte mit dem speziellen Artenschutzrecht auszumachen bzw. auszuschließen, wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgelegt (ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz 2023). Die Betroffenheit der artenschutzrelevanten Einzelarten aus der Tierwelt lässt sich gemäß saP-Gutachten wie folgt zusammenfassen: Im Geltungsbereich wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt. Die geplante Bebauung der Wiesenfläche ist für Fledermäuse ohne nennenswerte Bedeutung. Für die im Großraum verbreitete Zauneidechse

sind im Baubereich keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Bei vier Begehungen mit gezielter Absuche ergaben sich keine Nachweise der Art. Alle übrigen zu prüfenden Reptilienarten kommen nicht im weiteren Umfeld vor. Weiterhin nicht betroffen sind die Prüfarten aus den Gruppen Amphibien, Fische, Tag- und Nachtfalter, Libellen und Käfer. Die jeweils relevanten Arten kommen entweder im Großraum nicht vor oder finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen oder Futterpflanzen vor. Von im Grundsatz relevanten Vogelarten wurden der Haussperling und der Buntspecht im Umfeld festgestellt. Sowohl die Sperlinge als auch die beiden Spechtarten sind wenig empfindlich gegenüber anthropogener Störung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Unter den in Gebüschen brütenden Vogelarten kommen die Klapper- und die Dorngrasmücke in den Randbereichen des Stadtgebiets regelmäßig vor. Bei den Kartiergängen für das saP-Gutachten konnten die beiden Vogelarten jedoch im Untersuchungsraum nicht festgestellt werden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, zumal die an den Geltungsbereich angrenzenden Hecken und Gebüsche erhalten bleiben und die genannten Arten durchaus auch im Nahbereich von Wohnbebauung brüten können. (ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz 2023, S.9 ff).

Um auszuschließen, dass die Planung Verbotstatbestände i.S. des Artenschutzrechts auslöst, sind die für die Baufeldfreimachung erforderlichen Rodungsmaßnahmen im Bereich des randlichen jungen Gehölzaufwuchses während der winterlichen Ruhezeit (Anfang Oktober – Ende Februar) durchzuführen. Baumhöhlen, die auch während dieser Zeit von Fledermäusen oder Kleinsäugetieren als Habitat genutzt werden könnten, konnten bei der Ortseinsicht im Planungsgebiet nicht festgestellt werden und sind angesichts des Alters bzw. des Erhaltungszustands des an den Rändern des Geltungsbereichs bestehenden Aufwuchses nicht zu erwarten.

Zur Stabilisierung der Lebensraumsituation für Vögel und Fledermäuse ist das Aufhängen von Vogel- bzw. Fledermauskästen vorgesehen. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass sich durch die im Gebiet vorgesehenen Maßnahmen die Lebensraumsituation für die betroffenen Tiergruppen sogar verbessern lässt.

7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung beträgt 4.733 Wertpunkten. Der Ausgleich wird auf Fl.-Nr. 2252, Gmkg. Pfaffenhofen, zur Verfügung gestellt und ist ein Teil der Ausgleichsflächen, die zwischen Schrobenhausener Straße, Posthofstraße, Stadtgrenze und Ilm auf der Basis des Pflege- und Entwicklungskonzeptes des Büros Natur Perspektiven entwickelt werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist dieses Vorgehen bereits

abgestimmt. Im Folgenden wird das Konzept des geplanten Pflege- und Entwicklungskonzeptes vorgestellt:

Ausganszustand:

Der Ausgangszustand der Fläche ist mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211). Die Fläche wird im Westen von einem Graben mit naturnaher Entwicklung (F212), der von artenarmen Säumen und Staudenfluren (K11), Schilf-Landröhrichte außerhalb Verlandungsbereiche (R111) und Einzelbäumen (B311) begleitet wird, unterteilt.

Entwicklungsziele:

Auf der Fläche wird vor der Entwicklung der Ausgleichsfläche entlang des bestehenden Grabens ein Retentionsraum hergestellt. Die Entwicklungsziele auf der Ausgleichsfläche sind artenreiches Extensivgrünland (G222), artenreiches Grünland (G214) sowie mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123).

Herstellungsmaßnahmen:

Die Herstellung der Grünlandflächen, Säume und Staudenfluren erfolgt über Ausbringung autochthonen Saatguts des Ursprungs-/Herkunftsgebietes 16. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser bei einer Saatgutmenge von 2-3g/m². Auf Schnellbegrüner wird gänzlich verzichtet. Zur Erhöhung der Artenvielfalt kann die Fläche nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über eine geeignete Mahdgutübertragung aufgewertet werden.

Zur Bodenvorbereitung ist etwaiger Aufwuchs zu mähen und abzufahren. Danach ist ein Umbruch mittels Pflug oder Fräse durchzuführen. Bei problematischem Unkrautdruck ist die Fläche mittels Egge oder Fräse erneut zu bearbeiten. Vor der Saatgutausbringung ist ein Saatbeet mittels Egge oder Kreiselegge herzustellen. Das vornehmlich aus Lichtkeimern bestehende Saatgut ist oberflächlich auszubringen und darf nicht eingearbeitet werden. Abschließend ist ein ausreichender Bodenschluss des Saatgutes mittels Anwalzen (z.B. Prismenwalze, Cambridgewalze etc.) sicherzustellen. Die Ansaat kann je nach Witterung im Frühjahr von Anfang April bis Mitte Juni sowie im Spätsommer/Herbst von Mitte August bis Ende September erfolgen

Pflegemaßnahmen:

Die Pflege und Entwicklung der Grünlandflächen erfolgt durch eine extensive Mähnutzung unter Verzicht auf jeglichen Dünger- und PSM-Einsatz.

Bei einer Ansaat im Frühjahr und Auflaufen von dominanten Ruderalarten und Ackerunkräutern ist 6-8 Wochen nach der Aussaat ein Schröpfschnitt auszuführen. Bei starker Verunkrautung ist der Schröpfschnitt 1-2-mal zu wiederholen. In den ersten 2 Jahren nach der Herstellung ist eine

Entwicklungspflege zur Ausmagerung durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Je nach Wüchsigkeit und Entwicklung der Fläche kann die Beibehaltung der Entwicklungspflege auch über die ersten 2 Jahre hinaus nötig sein.
Danach erfolgt - je nach Wiesentyp - eine 1-malige (G222) oder 2-malige (G214) Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Bei G214 erfolgt die 1. Mahd ab Anfang Juni (zwischen Ährenschieben und dem Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser) und die 2. Mahd ab dem 15. September. Je nach Wüchsigkeit und Entwicklung der Fläche kann vorübergehend eine dreimalige Mahd im Jahr erforderlich sein. Bei G222 erfolgt die 1. Mahd ab 15. September. Dabei sollten Altgrasstreifen (ca. 10 % der Fläche) bis Ende März des Folgejahres zur Erhöhung der Strukturvielfalt auf der Fläche verbleiben.
Alternativ oder in Ergänzung zur Mahd kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine angepasste extensive Beweidung auf den Flächen durchgeführt werden.

7.4 Rodung und Ersatzaufforstung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ingolstadt-Pfaffenhofen Bedenken hinsichtlich der Gefahr durch Baumsturz oder Astabbrüche aus dem nördlich angrenzenden Baumbestand für die geplante Wohnbebauung im Süden der Fl.-Nr. 437, Gemarkung Haimpertshofen, geäußert.

Auszug Stellungnahme AELF vom 26.02.2024
"Der aufstockende gedrängt bis lückige Waldbestand besteht überwiegend aus circa 20 bis 30-jährigen Weiden, welche teilweise zusammengebrochen sind. Obwohl der Wald den geplanten Wohnbauflächen nicht in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist, besteht hier die Gefahr durch Baumsturz oder Astabbrüchen für zu errichtende Bäume.
Gemäß Art. 3 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden."

<u>Rodungsmaßnahme:</u>
Um den Bedenken der Fachbehörde Rechnung zu tragen, wird der bestehende Waldrand 25 Meter von den nördlichen Baugrenzen abgerückt. Die dafür erforderliche Rodungsfläche beträgt ca. 0,15 ha. Als Ausgleich für den Eingriff wird an geeigneter Stelle im Stadtgebiet eine Ersatzaufforstung durchgeführt.

<u>Ersatzaufforstung:</u>

Ersatzaufforstung auf Fl.Nr. 159 & 160; Gmk. Niederscheyern
Entwicklungsziel: Laubwald

Herstellungsmaßnahmen:

Die Ersatzaufforstung hat innerhalb von zwei Jahren nach Rodungsbeginn zu erfolgen.

Neugründung einer Waldfläche durch Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen. Die Vorgaben des Forstlichen Vermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

Forstpflanzen: Pflanzverband: 1,5 m x 1,5 m,

Mindest-Pflanzqualität: Forstpflanzen 2+1 (3-jährig verpflanzt)

Pflanzliste:

- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Carpinus betulus (Hainbuche) - jede 5. Pflanze

Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat nach ca. 10 Jahren restlos zu erfolgen.

Pflegemaßnahmen:

In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze gegen Begleitwuchs auszumähen, bis der Bestand gesichert ist.

Pflanzausfälle von über 10 % sind durch Nachpflanzungen in den ersten fünf Jahren zu ergänzen. Der nicht bepflanzte Waldsaum ist der Sukzession zu überlassen.

Nutzungseinschränkung:

Der betroffene Baumbestand liegt auf einem Nachbargrundstück, das nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört. Durch den aufstockenden Baumbestand besteht die Gefahr, dass bei Starkwind oder Sturm herabfallende Äste oder umstürzende Bäume eine Gefährdung für die Bewohner darstellen. Eine Nutzung auf den Bauparzellen 1 und 2 kann daher erst dann erfolgen, wenn die Rodung im betroffenen Bereich des angrenzenden Waldstücks abgeschlossen ist und damit die potenziellen Gefahren beseitigt wurden.

Die Rodung sowie die damit verbundene Ersatzaufforstung wurden in Abstimmung mit dem AELF geplant und im Rahmen eines separaten Rodungsantrags genehmigt.

Um diese Rodung rechtssicher und verlässlich durchzuführen, wurde zwischen der Stadt Pfaffenhofen und dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt, dass die Stadt Pfaffenhofen die Rodungsarbeiten auf fremden Grundstück durchführen darf. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten zeitnah und im Einklang mit den forstrechtlichen Vorgaben umgesetzt werden können

Die betroffenen Parzellen 1 und 2 befinden sich künftig im Eigentum der Stadt Pfaffenhofen. Dies ermöglicht es der Stadt, den Rodungsprozess selbst zu steuern, bevor die Grundstücke verkauft und anschließend bebaut werden. Diese Eigentumssituation bietet eine zusätzliche Sicherheit, dass die erforderlichen Maßnahmen tatsächlich vor der Nutzungsaufnahme umgesetzt werden. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen enthält der Bebauungsplan selbst eine Festsetzung, die die Nutzung der Parzellen 1 und 2 bis zum Abschluss der Rodungsarbeiten einschränkt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzung nicht vorzeitig beginnt, selbst wenn sich die Eigentumsverhältnisse in Zukunft ändern sollten. Damit wird auch planungsrechtlich gewährleistet, dass die Nutzung der betroffenen Parzellen erst nach Beseitigung der Gefahrenlage zulässig ist

Durch diese Kombination aus der planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan, dem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks und dem abgestimmten Rodungsantrag beim AELF wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung auf den betroffenen Parzellen erst dann zulässig ist, wenn die Sicherheit der künftigen Bewohner vollumfänglich gewährleistet ist.

8. Schallschutz

Im Bl. 1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Bauleitplanung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungs-bereich	**Planung**		**Verkehr**		**Gewerbe**	
Vorschrift	**DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002**		**16.BImSchV Ausgabe 1990/2020**		**TA Lärm Ausgabe 1998**	
Nutzung	**Orientierungswert ($ORW_{DIN\ 18005}$)**		**Immissionsgrenzwert ($IGW_{16.BImSchV}$)**		**Immissionsrichtwert ($IRW_{TA\text{-}Lärm}$)**	
	Tag	**Nacht***	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

**in Klammern: gilt für Gewerbe und Sport- Freizeitanlagen*

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl. 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann. Auch der Immissionsgrenzwert der 13. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten.

Die Immissionsbelastung liegt an der kritischsten Baugrenze durch den Verkehr auf der B13 bei bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Der bereits existierende Wall in dem Abschnitt der B13 ist in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt.
Die Berechnung zeigt auch, dass im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Westfassade, verbunden mit der Topografie, abgeschirmte Bereiche entstehen, an welchen der Orientierungswert Tag und Nacht eingehalten wird. Somit können auch ruhige Außenbereiche geschaffen werden. Im Obergeschoss wird auch in der kritischsten Nachtstunde zumindest an

einer Fassade der Immissionsgrenzwert eingehalten.
In der schalltechnischen Untersuchung wurde die grundsätzliche Wirkung von Schallschutzmaßnahmen für den Abwägungsprozess aufgezeigt.
Aktive Maßnahmen an der Quelle können nicht umgesetzt werden. Aufgrund dessen wird ein baulicher Schallschutz, d.h. Maßnahmen am Gebäude selbst, im Bebauungsplan festgesetzt. So soll mittels einer Grundrissorientierung planerisch dafür gesorgt werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden können, an welcher der Immissionsgrenzwert der 13. BImSchV für ein Wohngebiet eingehalten werden kann. Alternativ können mittels einer so genannten architektonischen Selbsthilfe entsprechende Abschirmmaßnahmen vor dem zu lüftenden Fenster vorgesehen werden. Ziel soll sein, dass insbesondere die Schlafräume über ein gekipptes Fenster belüftet werden können. Der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseirichtungen (zentral oder dezentral) als Schallschutzmaßnahme soll hierbei nur die Ausnahme sein.
Mit der Maßnahme sind gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren gewahrt. Ausnahmsweise kann von den schallschutzbedingten Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
Die Umsetzbarkeit der schallschutzbedingten Festsetzungen zur architektonischen Selbsthilfe ist nachweislich erbracht. Hierzu wurden eine mögliche Grundrissorientierung für das Gebäude mit dem flächenmäßig größten Schalleinflussbereichs der Fassade entwickelt (siehe Abbildung). Daraus wird ersichtlich, dass trotz einer auf die Schallschutzproblematik angepassten Grundrissorientierung die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in ausreichendem Umfang erbracht werden kann. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind dabei im Westen unterzubringen, um dort die zum Belüften notwendigen Fenster bereitstellen zu können und zumindest ein dem Wohnen zugeordneter Außenwohnbereich kann stets ohne Abschirmmaßnahmen an geeigneter Stelle errichtet werden.

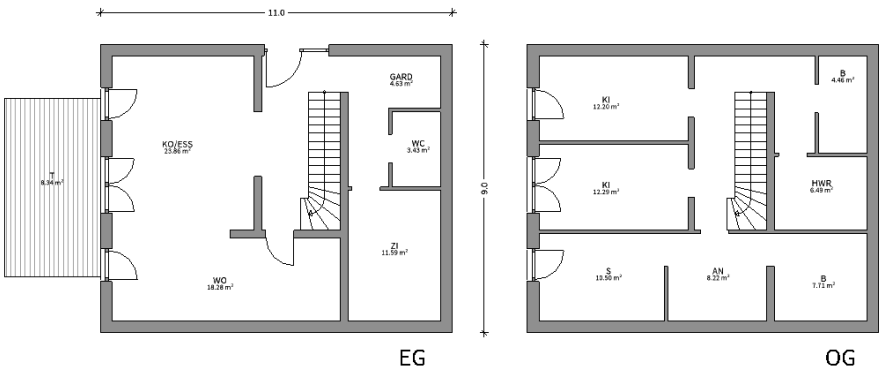

Abb.: mögliche Grundrissorientierung zur architektonischen Selbsthilfe

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in ca. 175 m Entfernung Richtung Südwesten an einer Hofstelle im Ortsteil Heißmanning.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Kapelle

Aktennummer	D-1-86-143-96
Kurzbeschreibung	Kapelle, verputzter Satteldachbau, bez. 1865; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

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

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Bruttobauland	
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.001 m²
./. private Straßenverkehrsfläche	- 138 m²
Bruttobauland	2.863 m²