

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 172 „SULZBACH III“

STADT	PFaffenHOFEN A. D. ILM
LANDKREIS	PFaffenHOFEN
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Stadtbauamt
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 29.07.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 23-1491_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand	7
3.3	Entwicklung	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Rechtsverhältnisse	8
4.2	Umweltprüfung	8
4.3	Planungsvorgaben	9
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
4.3.2	Regionalplan	11
4.3.4	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	12
4.3.5	Arten- und Biotopschutzprogramm	12
4.3.6	Biotopkartierung	12
4.3.7	Artenschutzkartierung	12
4.3.8	Schutzgebiete	12
4.3.9	Sonstige Planungsvorgaben	12
4.5	Aussagen zum speziellen Artenschutz	13
5	BESTANDSERFASSUNG	13
5.1	Naturräumliche Lage	13
5.2	Vegetation	13
5.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	13
5.2.2	Reale Vegetation	14
5.3	Biotopausstattung	14
5.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	14
5.4.1	Topographie	14
5.4.2	Geofahren	14
5.4.3	Boden	14
5.4.4	Altlasten	14
5.5	Wasserhaushalt	14
5.5.1	Grundwasser	14
5.5.2	Oberflächengewässer	14
5.5.3	Hochwasser	15
5.6	Klima und Luft	15
5.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	16
5.8	Denkmalschutz	16
5.8.1	Bodendenkmäler	16
5.8.2	Baudenkmäler	16
6	KLIMASCHUTZ	17

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	19
8.1	Nutzungskonzept	19
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
8.4	Örtliche Bauvorschriften	20
8.5	Verkehrsflächen	21
8.6	Grünflächen	21
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	22
9.1	Verkehr	22
9.1.1	Bahnanlagen	22
9.1.2	Straßenverkehr	22
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	22
9.1.4	Geh- und Radwege	22
9.2	Abfallentsorgung	22
9.3	Wasserwirtschaft	23
9.3.1	Wasserversorgung	23
9.3.2	Abwasserbeseitigung	23
9.4	Energieversorgung	24

	SEITE
10	BRANDSCHUTZ25
11	IMMISSIONSSCHUTZ.....26
11.1	Verkehrsimmissionen.....26
11.2	Gewerbliche Immissionen.....26
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....26
11.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....26
12	FLÄCHENBILANZ27

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT28
14	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....28
14.1	Verkehrsflächen.....28
14.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen28
14.4	Private Grünflächen und Pflanzgebote29
15	SCHUTZ BESTIMMTER LANDSCHAFTSBESTANDTEILE29
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....30
16.1	Bestandserfassung und Bewertung.....30
16.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....31
16.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....31
16.4	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen32

VERWENDETE UNTERLAGEN

17	QUELLEN.....33
----	----------------

ANLAGEN

Anlage 1

Baugrundgutachten, Grundbaulabor Aichach GmbH & Co.KG, Aichach, Stand 08.12.2023

Anlage 2

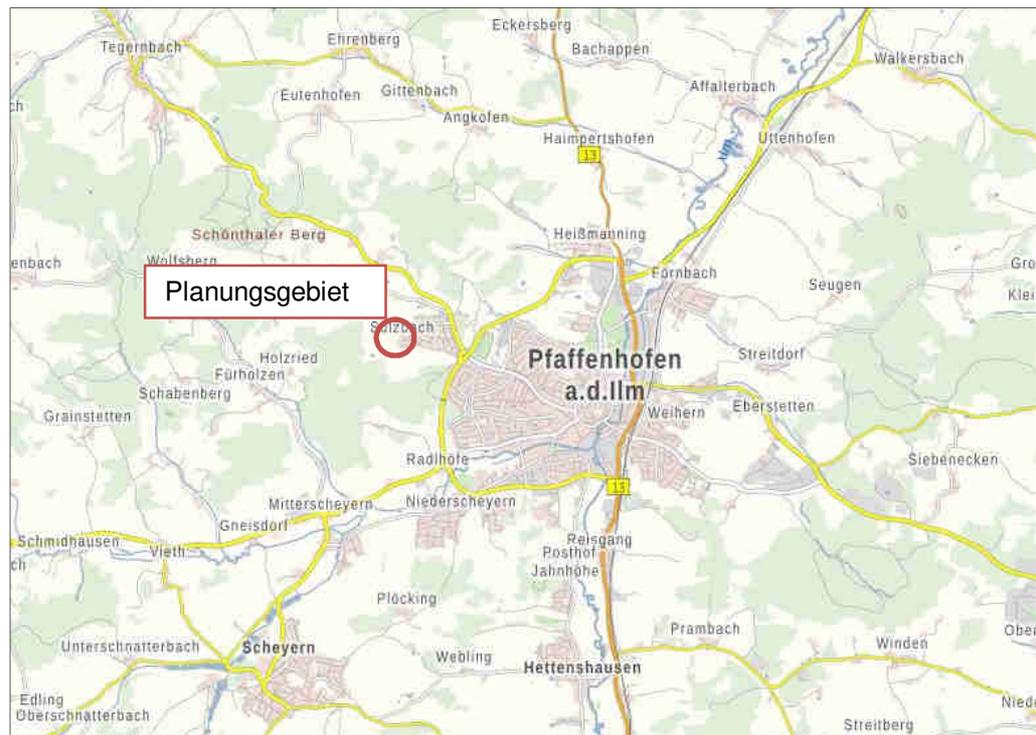
Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand 24.07.2024

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm befindet sich im südlichen Teil des gleichnamigen Landkreises. Im Westen wird die Stadt von der Gemeinde Hohenwart, im Norden von den Gemeinden Pörsbach, Rohrbach und Wolnzach, im Osten von der Gemeinde Schweitenkirchen und letztlich im Süden von den Gemeinden Hettenshausen und Scheyern begrenzt. Das Planungsgebiet selbst liegt im Westen des Ortsteiles Sulzbach.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ befinden sich die Grundstücke – alle Gemarkung Sulzbach – mit den folgenden Flurnummern: 7 (Teilfläche = Tfl.), 10/7, 19/1, 19/2.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 5.375 m².

Luftbildausschnitt mit überlagerter Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Eigentümer der drei Flurstücke 10/7, 19/1 und 19/2 sind an die Stadt mit konkreten Bauabsichten herangetreten. Die Stadt möchte sich diesen nicht verschließen und auch ihren ansässigen Bürgern wohnbauliche Perspektiven einräumen, zumal Teile des Baulandes an die Stadt für wohnbauliche Zwecke veräußert werden und darüber Bauraum für weitere Bauwillige geschaffen werden kann.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich trennt sich durch einen mittig verlaufenden Flurweg, der hier zur späteren Erschließungsstraße ausgebaut wird, in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Der nördliche Teil umfasst zwei Flurstücke, wovon das direkt an der Ortsstraße liegende zur Gartennutzung dient. Es ist eingezäunt und zudem von einer fast ringsum verlaufenden Hecke gesäumt. Das rückwärtige Flurstück wird als Ackerland genutzt. Der südliche Teil hingegen wird durchweg als Grünland bewirtschaftet.



Blick entlang der Ortsstraße Sulzbach auf das Bau-
gebiet in der Bildmitte, beidseits des Flurweges.



Der mittig verlaufende Flurweg wird innerhalb des
Planungsgebietes ausgebaut. Über diesen Abschnitt
werden die angrenzenden Parzellen erschlossen.



Blick auf den nördlichen Teil des Planungsgebietes.
Im Hintergrund der bestehende Siedlungsabschluss
des Ortsteiles Sulzbach.



Blick von Süden auf das Planungsgebiet.

Quelle: Aufnahmen März 2024, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Sulzbach geschaffen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm durch die 6. Änderung erfolgt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nach der Gebietskategorie dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Durch das LEP wird sie als Mittelzentrum festgelegt.

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich. Die Grundsätze der Raumplanung sollten Beachtung finden. Jedoch kann von ihnen im Einzelfall begründbar abgewichen werden.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

1.3.1 **Klimaschutz**

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

In der vorliegenden Planung wird die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht.

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat sich schon früh mit der Thematik auseinandergesetzt und eine Begrünungssatzung erlassen, in der u. a. auch Maßnahmen bestimmt werden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Für das geplante Wohngebiet tragen z. B. nachstehende Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung von Wärmeinseln bei:

- Vorgaben zur Dachbegrünung bei Nebenanlagen,
- Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung.

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Das geplante Wohngebiet schließt an ein Bestehendes an. Zulässig sind bis auf eine Parzelle nur Doppelhäuser. Im Zuge der Planung wird zudem die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung beruht auf konkreten Bauanfragen der Grundstückseigentümer. Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potentiale für Wohnbauflächen entsprechend der Anfragen in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorhanden.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Siedlungsentwicklung findet an der Stelle ihren Abschluss und kann im Hinblick auf das Kriterium einer bandartigen Siedlungsentwicklung noch als vertretbar angesehen werden.

Es handelt sich um einen angebotenen Standort, da sich im Osten, im direkten Anschluss, weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 39 – oberhalb des Flurweges – und 57 unterhalb von diesem. Die Zahlen liegen somit im nördlichen Planungsbereich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (50), während sie sich im südlichen Planungsbereich leicht darüber befinden. Es handelt sich im Planungsbereich damit um Böden mittlerer Bonität. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme durchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Die Stadt sieht es daher am Standort als vertretbar an den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht zu entsprechen und dafür den Bauwünschen der Grundstückseigentümer entgegenzukommen.

7.1.1 **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist sich der sensiblen Lage am Ortseingang von Sulzbach und dem Übergang in die freie Landschaft bewusst. Dies wird u. a. in Form umfangreicher Gehölzpflanzungen und flächensparender Bebauung – nur ein Einfamilienhaus, sonst nur Doppelhäuser – in der vorliegenden Planung zum Ausdruck gebracht. Die Ortsentwicklung findet an dieser Stelle damit ihren Abschluss.

4.3.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm befindet sich in der Region 10 – Ingolstadt. Nachstehende Grundsätze und Ziele der Regionalplanung sind im Kontext mit dem Planungsvorhaben zu beachten.

3.1 **Flächensparen**

3.1.1 *(G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*

Für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat der Belang Flächensparen eine hohe Bedeutung und hat dies durch eine Begrünungssatzung bereits zum Ausdruck gebracht. Das geplante Wohngebiet schließt an ein Bestehendes an. Zulässig sind bis auf eine Parzelle nur Doppelhäuser. Im Zuge der Planung wird zudem die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist hierbei zu beachten.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

3.2.1 *(Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm möchte mit der vorliegenden Planung dem Bauwunsch der jeweiligen Grundstückeigentümer entsprechen.

3.4 **Siedlungsentwicklung**

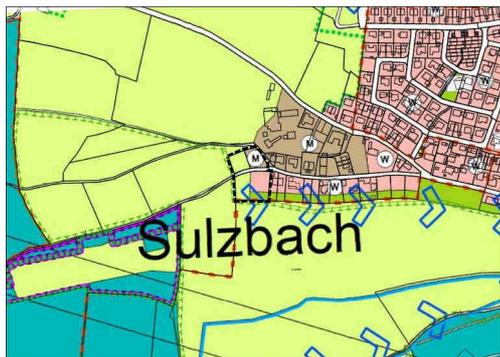
3.4.4 *(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

Die Siedlungsentwicklung bildet hier den abschließenden Ortsrand. Daher sind die Parzellen am Übergang zur Offen-Landschaft mit einer dichten Hecke einzugrünen.

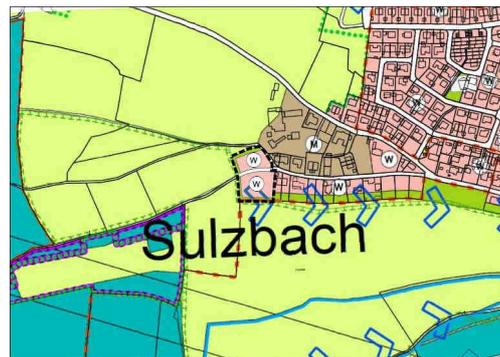
4.3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm weist den Planungsbereich im westlichen Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich aus. Im östlichen Bereich ist nördlich des Flurweges eine Mischfläche, südlich davon eine Wohnbaufläche und wiederum unterhalb davon, zum Außenbereich hin, eine Grünfläche dargestellt. Weitere Planaussagen sind, das Planungsgebiet betreffend, nicht zu entnehmen. Die Grünfläche wird um den Änderungsbereich fortgeführt und auf der Ebene des Bebauungsplanes als Heckenpflanzung und Beitrag zur Ortsrandeingrünung zur Umsetzung festgesetzt.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame FNP mit LP durch die Aufstellung der 6. Änderung im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – 6. Änderung „Sulzbach III“

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden im Bereich des Planungsgebietes keine weiteren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern getroffen.

4.3.6 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) werden vom Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope berührt.

4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.5 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Die bestehenden Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im Nordosten des Planungsgebietes sowie die benachbarten Wohngebäude stellen eine vertikal aufstrebende Kulissenwirkung dar. Bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Da sich die Hecke innerhalb des Planungsgebietes befindet, wird diese Distanz unterschritten. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden. Im Ergebnis wird mit keinem Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gerechnet, zumal auch durch den bestehenden Siedlungsbereich und den querenden Flurweg Störungen durch Verkehr, Spaziergänger, Sporttreibende, etc. erfolgen.

Auf dem Flurstück 19/1 ist eine lückige, einreihige Hecke ausgebildet. Goldammern sind u. a. auf Heckenstrukturen angewiesen, jedoch stellt die vorhandene Hecke keinen geeigneten Lebensraum mangels Dichte und angesichts umgebender Störfaktoren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 1, Satz 5 BNatSchG - Flurweg, Ortsstraße, Weide - dar. Vorhabenbedingt kommt es daher zu keiner Schädigung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG sowie vermeidbaren Verletzungen oder Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG.

Weitere Arten aus anderen Tiergruppen, wie z. B. die Zauneidechse, können im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Unvermeidliche Rodungen erfolgen gemäß gesetzlicher Regelungen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

5 BESTANDSERFASSUNG

5.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß ABSP im Donau-Isar-Hügelland (062-A). [...] *Dieser Naturraum ist Teil des Tertiärhügellandes. Charakteristisch sind die sanft geschwungenen Hügelzüge, die von einem fein verzweigten Talnetz durchzogen werden.* [...].

5.2 Vegetation

5.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*

5.2.2 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im März 2024 erfasst. Der Teil im südlichen Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen umsäumen weitestgehend das nordöstlich gelegene Fl.-St. Nr. 19/1. Das Grundstück wird mutmaßlich als Garten genutzt. Es ist eingezäunt und zusätzlich mit einer vorgelagerten fast umlaufenden Hecke begrenzt. Es handelt sich um keine gepflanzte Hecke sondern um wild aufgegangene Sträucher, fast durchweg Roter Hartriegel, mitunter Hasel, Rosen. Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 19/2 beherbergt größtenteils eine Ackerfläche ohne Segetalvegetation und entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 19/1 einen schmalen Grünstreifen.

5.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

5.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

5.4.1 Topographie

Das Gelände weist eine nach Südosten abfallende Hanglage auf, die unterhalb des querenden Flurweges etwas stärker auftritt, als oberhalb davon. Die Höhenlage reicht von ca. 461 m ü. NHN bis 474 m ü. NHN.

5.4.2 Geogefahren

Der Planungsbereich ist keinen Geogefahren ausgesetzt.

5.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung weist die nördliche Hälfte des Planungsgebietes eine Acker-/Grünlandzahl von 39 auf. Ausgebildet ist hier ein stark lehmiger Sandboden (SL). Nach Süden ist eine Acker-/Grünlandzahl von 57 verzeichnet. Als Bodenart ist Sandiger Lehm anzutreffen. Wie bereits unter der Ziffer 5.3.1 *Landesentwicklungsprogramm* ausgeführt, handelt es sich dabei um Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit.

5.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nicht bekannt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent oder temporär wasserführenden Gewässer vorhanden.

5.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ermittelt. Diese treten erst in mehr als 300 m Luftlinie auf.

Wie im *UmweltAtlas Naturgefahren* zu erfahren, sind [...] *diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.*

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Schädliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet sowie dessen angrenzende Flächen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze können angesichts des vorhandenen Reliefs grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Nördlich des Planungsgebietes verläuft in ca. 5 bis 20 m Entfernung ein Flurweg oberhalb dessen sich die Hangneigung nach Osten und Norden ändert. Angesichts der somit geringen offenen Fläche zwischen Planungsgebiet und besagtem Flurweg, und angesichts des zusätzlichen 5 m breiten Gehölzstreifens zur Randeingrünung ist die Gefahr wild abfließenden Wassers weitestgehend minimiert.

5.6 Klima und Luft

Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Pfaffenhofen an der Ilm. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. In Pfaffenhofen an der Ilm herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9.6 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 943 mm auf (Quelle: climate-data.org).

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsamelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die benachbarte Hofstelle.

5.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, ebenso das umgebende Offenland im Nahbereich, wie auch der begrenzende Wald weiter westlich, der nach der Waldfunktionskartierung zudem als Erholungswald deklariert ist. Durch den das Planungsgebiet schneidenden Flurweg ist das Gebiet für Erholungssuchende erlebbar. Die sanften Hügel machen die Landschaft zusätzlich reizvoll.

5.8 Denkmalschutz

5.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung selbst.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich und auch seiner Umgebung **keine** Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich erst in weiterer Entfernung im Altstadtbereich der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Es sind daher keine weiteren Bodendenkmäler im Umgriff des Geltungsbereiches zu vermuten.

5.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Diese finden sich erst im Altstadtbereich der Stadt.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

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 stadt eigene 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. Eine Dacherneuerung in Fällen von Sanierungen oder Dachaufstockungen kommt im Bereich des Daches einem Neubau gleich, weshalb hier ebenfalls eine Photovoltaik Anlage anzubringen ist.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet gerecht zu werden, sollen die Dachflächen der Satteldächer für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

Grundsätzlich können alle übrigen Dachflächen von Hauptgebäuden für eine Photovoltaik-Nutzung verwendet werden. Bei Interesse können daher auch die Häuser mit begrüntem Flachdach zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage aufständern.

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.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende grundsätzlichen Anforderungen zugrunde:

- Es handelt sich um eine periphere Lage im Außenbereich womit das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen ist.
- Die Verkehrserschließung kann ausschließlich über eine Stichstraße erfolgen.
- Das Planungsgebiet umfasst 9 Parzellen, wovon vier auf den nördlichen und fünf auf den südlichen Teil entfallen. Die südwestlich gelegene, die Parzelle fünf, wird mit einem Einfamilienhaus und die übrigen mit Doppelhäusern bebaut.
- Für die Parzellen 5, 6 und 7 ist jeweils eine bestimmte Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Die Gebäudestellung richtet sich am Verlauf der Höhenschichtlinien aus. Zudem nimmt die untere Häuserzeile die Flucht der benachbarten Bebauung auf.

Um ein ruhiges Bild zu erzielen, sind die Gebäude parallel zueinander orientiert. Im Norden stehen sie auf gleicher Höhe und sind soweit möglich im Grundstück nach hinten gerückt, um vorgelagert einen möglichst großen zusammenhängenden sonnenbeschienenen Bereich zu erhalten.

Die Häuser im Süden sind dagegen treppenartig angeordnet, bedingt durch den leichten Kurvenradius der Erschließungsstraße.

Angesichts der Hanglage sind die Doppelhäuser mit einem außermittigen First versehen. Dadurch wird eine bessere Auslastung des Wohnraumes erreicht. Die längere Dachseite ist jeweils nach Süden orientiert, wodurch sich ein Vorteil für eine Nutzung regenerativer Energien ergibt. Zudem sind geringere Wandhöhen sichtbar, womit sich die Gebäude auch besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage und möglichen Aufschüttungen ermöglichen bei allen Gebäuden ebenerdige Zugänge.

Jeweils zur Erschließungsstraße hin orientiert ist eine Doppelgarage mit einem davor befindlichen Mindeststauraum von 5 m vorgesehen.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und das Landschaftsbild.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgerichtet.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

stellen nach Ansicht der Gemeinde im angestrebten Gebietstyp und an dem vorgesehenen Standort keine geeigneten Entwicklungen dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll der vorherrschende Siedlungscharakter gewahrt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) geregelt. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Für jede Gebäudeeinheit werden zwei Wohnungen ermöglicht. So ist auch die Möglichkeit gegeben eine Einliegerwohnung zu realisieren, welche keinen weiteren Stellplatzbedarf auslöst.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Angesichts der Hanglage ist bei Wohngebäuden ein Hanggeschoss auszubilden, welches in den Schemaschnitten als Untergeschoss bezeichnet ist. Bei diesem handelt es sich um kein Vollgeschoss! Mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche müssen innerhalb des Hanggeländes liegen! Vollgeschosse sind nur die Erd- und Obergeschosse. Die festgesetzten maximalen Abweichungen vom Bezugspunkt der Höhenlage ermöglichen i. V. mit den maximal möglichen Aufschüttungen von 3,70 m einen ebenerdigen Zugang zum jeweiligen Wohngebäude.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden, bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

Um die Höhen bestimmen zu können wird ein Bezugspunkt an der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrten festgelegt. Bis zum Entwurfsverfahren liegt jedoch ein genaues Aufmaß der Erschließungsstraße vor, so dass dann statt der Festlegung der Bezugspunkte konkrete Bezugshöhen je Gebäude bestimmt werden.

Abweichungen nach oben und auch unten sind gemäß den angegebenen Werten in den Festsetzungen durch Text D. Ziffer 2.4 zulässig, um eine gewisse Flexibilität bei der Bauumsetzung ermöglichen zu können.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

Terrassen sind auf den Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zulässig.

Die Errichtung von Gartenhäuschen ist im gesamten Grundstück, auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen, möglich. Damit erhalten die Grundstückseigentümer maximalen Spielraum bei der Planung ihres Gartens.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Als Dachform sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Diese orientieren sich dabei an der überwiegend im Ort anzutreffenden Dachform wie es das Satteldach verkörpert. Auch bei den Dachaufbauten, Dachneigungen und Dachüberständen ist der Siedlungsbestand Vorbild. An Dachdeckungen sind rote oder braune Ziegel- und Betondachsteine erlaubt. Graue oder anthrazitfarbene Dachziegel werden ausgeschlossen, da sie nicht ortstypisch sind und sich zudem in der Sonne stärker aufheizen, da sie weniger Sonnenstrahlung reflektieren. Daher sind auch für Fassadenfarben lediglich helle, gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Durch den außermittigen First bei den Doppelhäusern ergibt sich durch die Dachneigung und maximale Wandhöhe talseitig ein relativ geringer Kniestock. Da deswegen der Wohnraum nicht sinnvoll zu nutzen wäre, wird zusätzlich eine Dachgaube bzw. ein Zwerchgiebel ermöglicht, deren Ausmaß über eine maximale Länge von einem Drittel der Fassadenlänge definiert wird.

Aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes und Wasserrückhaltes sind Nebenanlagen mit einem Flachdach zu versehen, welches zu begrünen ist. Die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss mindestens 10 cm betragen. Angesichts immer öfter auftretender Hitze- und Trockenheitsperioden wäre eine Mindestdeckung von 20 cm zu empfehlen. Dies muss der jeweilige Bauherr für sich selbst entscheiden, da damit auch höhere Kosten – z. B. in Zusammenhang mit größeren Anforderungen an die Statik – einhergehen.

Alternative Energien

Die Gemeinde möchte des Weiteren einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass PV-Module verpflichtend auf dem Hauptdach anzubringen sind.

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. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 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.

Einfriedungen

Zu öffentlichem Grund hin obliegt die Materialwahl den jeweiligen Grundstückseigentümern. Jedoch sind nur offene, keine geschlossenen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m statthaft. Sockel sind bis höchstens 0,20 m zulässig. Alternativ können auch Hecken bis max. gleicher Höhe angelegt werden.

Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind ebenfalls nur offene Einfriedungen möglich, hier aber bis zu einer Höhe von 1,60 m. Die Verwendung greller und leuchtender Farben ist ausgeschlossen.

Hinterpflanzungen von Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,60 m und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe gestattet.

Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung ist eine Einfriedung nur zur Innenseite des Grundstückes hin bis zu max. 1,20 m zulässig. Die Einfriedung ist hier im Übergang zur freien Landschaft ohne Sockel mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm auszuführen, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine bewegte Topografie auf. Zudem kommt die künftige Erschließungsstraße über dem Niveau des derzeitigen Flurweges zu liegen, um den Kanalanschluss gewährleisten zu können. Aufgrund dessen sind Abgrabungen bis 1,40 m und Aufschüttungen bis 3,70 m zulässig.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Sie haben einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese sind so auszuführen, dass die Geländeänderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen. Sie sind einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen, um ein homogenes, sich in die umgebende Landschaft einfügende Siedlungsentwicklung zu erhalten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen, wie vorstehend schon erwähnt.

Im Übrigen gilt die jeweils aktuelle Begründungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

8.5 Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Stichstraße – ausgehend von der Ortsstraße Sulzbach – erschlossen. Der derzeitige Flurweg wird in einer Breite von 5,50 m bis zum Ende des Planungsgebietes ausgebaut. Von da an bleibt der Flurweg erhalten. Begleitet wird die Fahrbahn von einer Entwässerungsrinne von jeweils 0,50 m. Über die Erschließungsstraße wird somit auch künftig land- und forstwirtschaftlicher Verkehr stattfinden. Einfahrender Schwerlastverkehr muss somit aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit wieder rückwärts ausfahren.

In allen Parzellen ist jeweils eine Baufläche für eine Doppelgarage mit einem vorgelagerten Stauraum von mindestens 5,00 m dargestellt. Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Die in der Plandarstellung ersichtlichen Zufahrtspfeile machen deutlich, an welcher Stelle die Zufahrt erfolgen soll.

8.6 Grünflächen

Öffentlichen Grünflächen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Stattdessen sind innerhalb der Grundstücke private Grünflächen festgesetzt. Hier sind Pflanzgebote zur Randeingrünung umzusetzen. Sie leisten einen positiven Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild und stellen wichtige Lebensräume für diverse Tierarten dar.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist an das Schienennetz angebunden. Der Bahnhof befindet sich im Südosten der Stadt und liegt vom Planungsgebiet in ca. 3 km Luftlinie entfernt.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet liegt in äußerster Randlage im Westen des Ortsteiles Sulzbach und ist nur über das innerörtliche Straßennetz zu erreichen. Erst am nördlichen und östlichen Ortsrand sind überörtliche Straßen vorhanden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Sulzbach ist mit dem Stadtbus erreichbar. Die Buslinie startet am Bahnhof und führt über den innerstädtischen Hauptplatz nach Sulzbach und wieder zurück. Die Haltestellen befinden sich an der Ecke Mozartstraße / Richard-Wagner-Straße sowie Richard-Wagner-Straße / Bistumerweg. Letztere ist die nächstgelegene zum Planungsgebiet und liegt ca. 600 m von diesem entfernt.

9.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen. Angesichts der Größe und Randlage des Planungsgebietes und geringen Verkehrsaufkommens sowie auch aufgrund eines fehlenden Anschlussnetzes im Ortsbereich ist ein Ausbau nicht beabsichtigt und notwendig.

9.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Am Eingang des Planungsgebietes wird eine Müllsammelstelle in einer Größe von ca. 20,00 m² eingerichtet, da im Gebiet selbst keine Wende-möglichkeit besteht. Die Stelle ist für das Müllfahrzeug bequem anzufahren. Die Abfall-beseitigung kann daher als gesichert betrachtet werden.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung obliegt den Stadtwerken Pfaffenhofen a. d. Ilm und erfolgt im Mischwassersystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung geschieht über einen neuen Kanal der an das bestehende Kanalnetz in der Ortsstraße Sulzbach anschließt. Im Weiteren wird das Schmutzwasser der zentralen Kläranlage der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm weitergeleitet. Diese ist für 54.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Aktuell sind rund 24.000 Einwohner angeschlossen (Quelle: <https://pfaffenhofen.de/artikel/abwasser-kanalele-und-klaerwerk/>; Aufruf 01.07.2024). Im Ergebnis stehen für das neue Baugebiet „Sulzbach III“ noch ausreichend Kapazitäten zur Verfügung und die Abwasserentsorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Die Parzellen 1 bis 5 als sogenannte Unterlieger müssen das Abwasser über eine Hebeanlage nach oben pumpen und in das Kanalnetz einleiten. Bei den Oberliegern in Gestalt der Parzellen 6 bis 9 erfolgt die Abwasserbeseitigung im Freispiegel.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Das Baugrundgutachten (Anlage 1 zur vorliegenden Begründung) bestätigt die Möglichkeit der Versickerung im Gebiet. Sollte eine Versickerung am Ort dennoch nicht umsetzbar sein, so ist dies zu belegen. In diesem Fall ist eine Regenrückhaltungsanlage zur Drosselung des maximalen Abflusses auf 2,5 l/s je 1.000 m² angeschlossener versiegelter Grundstücksfläche zu errichten.

Im Weiteren wird auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm verwiesen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

9.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt dabei in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

Stromversorgung Pfaffenhofen GmbH & Co. KG, Michael-Weingartner-Str. 11, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

Zusätzlich wird auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ hingewiesen, ebenso auf "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen".

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

11.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da es sich um eine Stichstraße handelt, meistens also nur mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Jedoch findet auch landwirtschaftlicher Verkehr statt, aber unregelmäßig. Durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel den Einbau von Schallschutzfenstern, lassen sich empfundene Lärmbelastungen weitestgehend vermeiden.

11.2 Gewerbliche Immissionen

Das Planungsgebiet schließt an Wohnsiedlungsflächen an. Gewerbliche Immissionen sind hier nicht relevant.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen nach Westen und Süden landwirtschaftliche Flächen an. Dadurch ist mit zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – zu rechnen.

Durch die beabsichtigten geschlossenen Gehölzpflanzungen zur Randeingrünung werden jedoch zumindest Staubemissionen weitestgehend vermieden.

In nordöstlicher Nachbarschaft befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Schweinehaltung.

Gemäß Immissionsschutztechnischem Gutachten Luftreinhaltung werden dadurch auf den überbaubaren Flächen der Parzellen 1 bis 5 Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 7 % der Jahresstunden hervorgerufen. Der Immissionswert der TA Luft kann demnach unterschritten werden, sodass davon auszugehen ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu befürchten sind.

Auf den überbaubaren Flächen der Parzellen 6 bis 9 werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 9 bis 14 % der Jahresstunden prognostiziert. Da sich die Bauparzellen im Übergang zum Außenbereich befinden, kann ein Zwischenwert herangezogen werden.

Um keine Konfliktsituation hervorzurufen, wird zusätzlich vorgeschlagen, die Wohnhäuser auf Parzelle 6 bis 9 mit einer ausreichend dimensionierten automatischen Lüftungsanlage auszustatten, deren Luftansaugung über die Südfassade im Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeiten $\leq 10\%$ erfolgt. So kann der erforderliche Luftaustausch sichergestellt werden, ohne dass Außenbauteile (Fenster, Türen) an den Fassaden mit höherer Geruchsbelastung zwingend geöffnet werden müssen. Unter Verweis auf das Urteil vom 10.05.2016, Az. 2 B 16.231 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes München können Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (wie z. B. die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage) bei Geruchsbeeinträchtigungen eine dauerhafte Konfliktlösung erreichen und eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ausschließen.

Um etwaige spätere Konflikte auszuschließen und aus Gründen des Gebots der Rücksichtnahme wird für die Parzellen 6 bis 9 die Installation einer Lüftungsanlage gemäß D. Festsetzungen durch Text, Ziffer 11 des Bebauungsplanes festgesetzt.

Auf das immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhaltung in der Anlage 2 zur vorliegenden Begründung wird im Detail verwiesen.

11.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,00	5.375
abzgl. Erschließungsflächen	7,9	424
— Verkehrsflächen		404
— Müllsammelstelle		20
Bruttobaufläche WA	92,1	4.951
abzgl. private Grünflächen	14,8	797
Nettobaufläche WA	77,3	4.154

Parzelle	Fläche in m ²	Parzelle	Fläche in m ²
1	534	6	493
2	559	7	493
3	544	8	491
4	523	9	499
5	815	<i>Summe</i>	4.951

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Mit der Eingrünung des Wohngebietes durch eine dichte Baum-/ Strauchbepflanzung aus standortheimischen Arten wird ein Lebensraum mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

14 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen sollen einen Beitrag zur Klimawandelanpassung leisten. So soll Niederschlagswasser weitestgehend versickern und im Wasserkreislauf verbleiben können. Bäume und Sträucher dienen der Beschattung, aber auch dem Artenschutz. Zudem verbessern sie das Kleinklima und nicht zuletzt die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Menschen.

14.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Eine Befestigung ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

14.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. der aktuell gültigen Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu gestalten.

14.4 Private Grünflächen und Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Die festgesetzte Hecke zur Randeingrünung umfasst in der Tiefe fünf Meter um den naturschutzfachlichen Mindestanforderungen zu entsprechen. Allerdings ist nach Westen eine Verjüngung im Bereich der Parzelle 5 auf 3,00 m und bei der Parzelle 6 auf 2,15 m bzw. 4,50 m notwendig, um noch ausreichend Raum zwischen der Bepflanzung und der späteren Bebauung zu bekommen. Entsprechend sind auch die Festsetzungen zum Pflanzgebot unter D. Ziffer 8.3 differenziert.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort der Einzelgehölze ist bis zu 3,00 m möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Grundstücksgestaltung und Wegeführung zu ermöglichen. Grundsätzlich soll aber eine Baumreihe entlang der Erschließungsstraße entstehen. Die Pflanzungen sind daher aufeinander abzustimmen.

15 SCHUTZ BESTIMMTER LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

Im Bereich des Flurstückes 19/1 muss eine einreihige Hecke auf einer Fläche von ca. 100 m² gerodet werden. Da es sich hierbei um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) handelt, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde noch vor dem Satzungsbeschluss der vorliegenden Bebauungsplanung zu stellen.

Im Antrag müssen die Erforderlichkeit der Beseitigung, Art und Umfang der zu beseitigenden Gehölzbestände, Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen, sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

Die Ersatzpflanzung wird innerhalb der Randeingrünung auf den Parzellen 8 und 9 in Gestalt einer dreireihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von ca. 115 m² geleistet (siehe Plandarstellung des Bebauungsplanes).

Hierbei sind gebietsheimische Gehölze aus der Herkunftsregion Tertiärhügelland zu verwenden. Die in Frage kommenden Gehölze und Pflanzqualitäten sind den Artenlisten im Teil D. Festsetzungen durch Text, Ziffer 8.4 des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

16.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren bleiben unberücksichtigt, da für sie kein Kompensationsbedarf entsteht. Im vorliegenden Fall wird das gesamte Planungsgebiet als Eingriffsfläche bewertet.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Acker- und Grünlandflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 1 bzw. 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter den Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen.

Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der massiven Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

16.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 17.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

16.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor (PF) bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 11% für das Allgemeine Wohngebiet wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Vermeidungsmaßnahme	PF
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	1,0
Zwei Baumpflanzungen je 300 m ² angefangener Grundstücksfläche*	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0
Extensive Dachbegrünung auf Nebenanlagen	1,0
Einfriedungen ohne Sockel und Bodenabstand von mind. 15 cm	1,0
Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel	1,0
Vogelsichere Glasflächen	1,0
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	1,0
Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen	1,0
Verbot Schottergärten*	0,5
Summe Planungsfaktor	11

Die mit * gekennzeichneten Vermeidungsmaßnahmen sind nicht explizit durch Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes geregelt, sondern kommen durch die jeweils aktuelle Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zur Umsetzung.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERT-PUNKTE (WP)		EINGRIFFS-FLÄCHE (m²)		GRZ
Acker (A11)	2	x	864	x	0,4
Grünland (G11)	3	x	4.218	x	04
Hecke(B112)	10	x	100	x	0,4
Flurweg (V32)	1	x	181	x	0,4

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 691	- 11	= 615
= 400	- 11	= 356
= 5.062	- 11	= 4.505
= 72	- 11	= 64

16.4 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 5.540 WP wird vom Öko-Konto der Stadt Pfaffenhofen abgebucht. Details werden zum Entwurfsverfahren aufgezeigt.

VERWENDETE UNTERLAGEN

17 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

Baugrundgutachten, Grundbaulabor Aichach GmbH & Co.KG, Aichach, Stand 08.12.2023
Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand 24.07.2024

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT – REGIONALPLAN INGOLSTADT:
<https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>