



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 11A

„Dr.-Bergmeister-Straße“

Begründung

- Entwurf -

zur Planfassung vom 02.02.2026

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Bauleitplanung.....	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Räumliche Lage	4
3.2	Geltungsbereich	5
3.3	Topografie	6
3.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	6
3.5	Erschließung	7
3.6	Bestehendes Baurecht	8
4	Übergeordnete Planungen.....	11
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	11
4.2	Flächennutzungsplan	12
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	14
5	Plankonzept.....	15
5.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	15
5.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	15
5.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	15
5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	15
6	Planfestsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise und Abstandsflächen	18
6.4	Bauliche Gestaltung	21
6.5	Geländeveränderungen und Stützmauern	24
6.6	Tiefgaragen	24
6.7	Freiflächen und Grünordnung.....	25
6.8	Schallschutztechnische Maßnahmen	26
6.9	Artenschutz	28
7	Planungsalternativen	29
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	29
8.1	Belange des Umweltschutzes	29

8.2	Belange des Denkmalschutzes	30
8.3	Belange des Bodenschutzes	30
8.4	Wasserwirtschaftliche Belange.....	31
8.5	Immissionsschutz	32
8.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	33
8.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	33
8.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz.....	33
8.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	33
9	Flächenbilanz	33
Anlage 1: Prüfbogen gem. § 13a - Anlage 2 zum BauGB		34

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, insbesondere eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden und stark gemischten Gebäudestrukturen im Planungsgebiet durch geeignete Maßnahmen zu steuern und vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung zu bewahren. Durch gebietsbezogene gestalterische und Höhen-Festsetzungen entsprechend dem vorherrschenden Charakter soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und gleichzeitig das Baurecht entsprechend dem Bedarf angepasst wird. Darüber hinaus sollen Regelungen zu Klimaschutz, zur Klimaanpassung und zum Artenschutz getroffen werden. Zudem soll der Lärmschutz für einen Teilbereich im Süden entlang der Schrobenhausener Straße gelöst werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 23.03.2023 einen Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ hebt den Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ sowie die bis dahin erfolgten Änderungen in diesem Bereich auf.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. In der Begründung zum Flächennutzungsplan¹ wurde der Bedarf ermittelt, das Potential von Baulücken und Nachverdichtung im Innenbereich bewertet. Im Ergebnis geht der Flächennutzungsplan von ca. 100 ha Wohnbauflächenpotential für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren aus.

Durch diesen Bedarf an Wohnraum kommt es aktuell in der Stadt Pfaffenhofen zu einer starken Bautätigkeit. Die grundsätzliche wünschenswerte Innenentwicklung soll daher in moderater Form unter Wahrung besonderer Gebietscharaktere erfolgen und gezielt gesteuert werden.

Für den Geltungsbereich ist aktuell der Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ in seiner Ursprungs-Fassung von 1988 sowie einigen Änderungen rechtskräftig. Die Änderungen beziehen sich überwiegend auf Teilbereiche des Bebauungsplans, von denen nicht alle rechtskräftig gesetzt wurden. Änderungen, die auch den Geltungsbereich der Neuaufstellung betreffen, sind die 1., 2., 5., 6., 7., 8., 10. und 13. Änderung. Mit der Vielzahl an Änderungen geht auch ein Mangel an Übersichtlichkeit einher. Zudem enthält der Bebauungsplan Regelungen, die man heute als überholt bzw. nicht mehr notwendig und angemessen erachten würde, u.a. Festsetzungen zum Kniestock und Sockelhöhe.

Für den Bereich der Neuaufstellung wird das allgemeine Wohngebiet als Nr. 11A überplant und als eigener Geltungsbereich vom Misch- und Gewerbegebiet abgegrenzt.

¹ Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm: Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans. Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. 11.04.2019

2 Bauleitplanung

Die Planung dient der Innenentwicklung, die Bauleitplanung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt: Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Bauleitplanung kann im Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, sofern die zulässige überbaubare Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² beträgt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 116.423,17 m². Unter Heranziehen der gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Wohnbauflächen und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) kann nachgewiesen werden, dass die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit 31.838,8 m² zwischen 20.000 und unter 70.000 m² liegt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Wohnbaufläche	Zulässige Grundflächenzahl	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
WA 1 bis 4: 79.589,1 m ²	X 0,4	31.835,64m ²

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Dr. Bergmeister-Straße“ und ist in etwa einem Kilometer in Richtung Süd-Westen ausgehend vom Hauptplatz entfernt. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Dr. Bergmeister-Straße und dem Kapellenweg begrenzt, im Süden von der Umgehungsstraße Schrobenhausener Straße und im Westen vom Gewerbegebiet „Dr. Bergmeister-Straße“.

Durch die zentrumsnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume in guter Erreichbarkeit vorhanden.

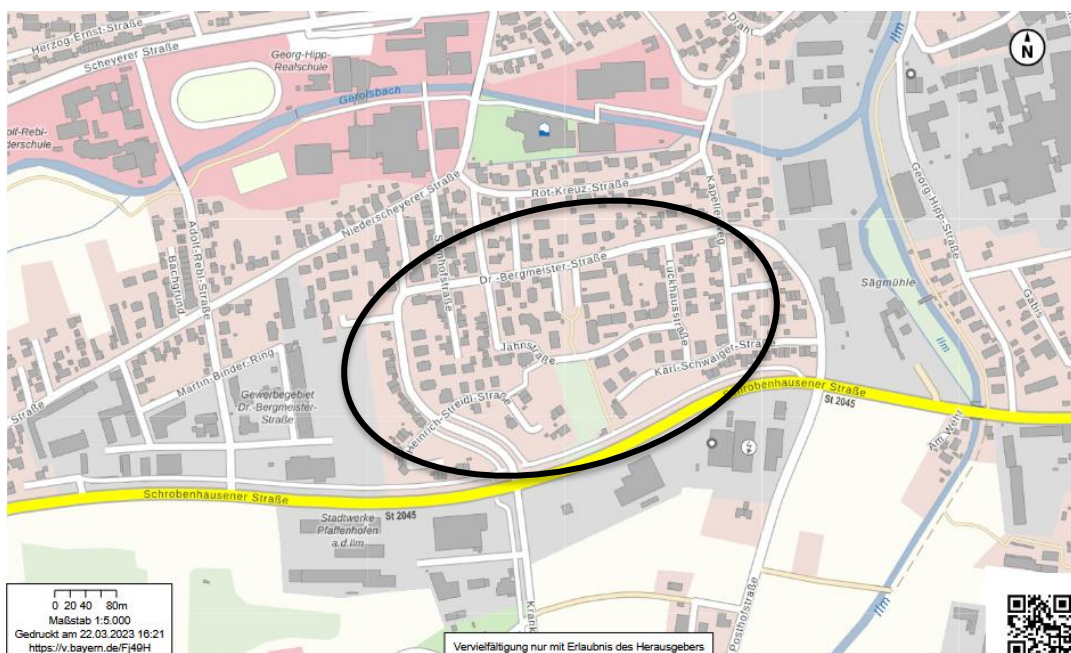


Abbildung 1: Lageplan, (Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. Teilfläche 854/10, 851/2, 851/3, 851/4, 851/5, 851/6, 851/7, 851/8, 851/9, 851/10, 851/11, 851/12, 851/13, 851/31, 851/32, 851/33, 851/34, 851/35, 851/36, 851/40, 860/7, 862/1, 869/3, 869/4, 872/0, 872/4, 880/1, 882/0, 888/0, 851/95, 854/19, 854/11, 854/8, 854/18, 854/17, 851/37, 854/7, 854/20, 854/22, 854/12, 851/39, 851/38, 851/41, 851/42, 851/43, 851/44, 851/45, 851/53, 851/52, 851/50, 851/54, 851/51, 851/49, 851/55, 851/61, 851/46, 851/123, 851/47, 851/48, 851/56, 851/79, 851/78, 851/128, 851/116, 851/117, 851/57, 851/58, 851/129, 851/15, 851/14, 851/126, 851/16, 851/17, 851/118, 851/18, 851/19, 851/20, 851/21, 851/125, 851/25, 851/24, 851/23, 851/22, 851/77, 851/59, 851/73, 851/81, 851/82, 851/60, 851/76, 865/3, 851/70, 851/69, 851/68, 851/66, 851/65, 851/64, 851/124, 851/114, 851/71, 851/72, 851/62, 851/74, 851/83, 851/84, 851/85, 851/86, 851/87, 851/94, 851/131, 851/115, 851/113, 851/88, 851/89, 851/105, 851/106, 851/107, 851/90, 851/91, 851/92, 851/108, 851/135, 851/109, 851/134, 851/104, 851/110, 851/121, 851/127, 851/111, 851/75, 851/132, 851/130, 851/132, 851/133, 851/93, 851/119, 851/120, 851/96, 851/97, 851/98, 851/99, 851/100, 851/101, 892/4, 894/2, 896/2, 894/4, 894/3, 851/102, 851/103, 862/2, 895/1, 851/112, 851/26, 851/27, 851/28, 2264/3, 851/29, Teilfläche 838/5, Teilfläche 851/80, Teilfläche 2264/1, Teilfläche 2136/4 Teilfläche 146/5 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 158 Flurstücke in den Straßen Dr.-Bergmeister-Straße, Jahnstraße, Samhofstraße, Heinrich-Streidl-Straße, Luckhausstraße, Karl-Schweiger-Straße und Kapellenweg.

Begrenzt wird der Planbereich im Norden von der Dr.-Bergmeister-Straße und im Osten vom Kapellenweg. Im Westen schließt das Gewerbegebiet „Dr. Bergmeister-Straße“ an, südlich des Planumgriffs die Westtangente „Schrobenhausener Straße“.

Konkret wird der Planbereich von folgenden Fl.-Nrn. begrenzt:

- Im Norden von den Grundstücken nördlich der Dr.-Bergmeister-Straße (Teilfläche der Flur-Nr. 854/10, 894/10, 892/3, 890/7, 890/6, 888/3, 887/5, 886/0, 880/0, 880/3, 878/0, 874/2, 871/4, 869/1, 869/8, 866/1, 864/6, 860/5, 860/4, 854/6, 854/9, 854/15, 850/0, 850/2, 854/4, 846/0, 844/1, 842/1, 839/3, Teilfläche 838/5, Teilfläche 2136/4, Teilfläche 851/80, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm),
- im Osten von den Grundstücken östlich des Kapellenweg (Fl.-Nrn. 897/3, 899/0, 897/0, 898/0, 913/10, 913/9, 913/8, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm) sowie der weitere Verlauf der Dr.-Bergmeister-Straße (Fl.-Nr. 854/10, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm),
- im Westen von den Fl.-Nrn. 851/1, 2282/31, 2282/10, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm,
- im Süden von den Flur-Nrn. 146/5, Gemarkung Niederscheyern, Teilfläche 2264/1, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11,6 ha.

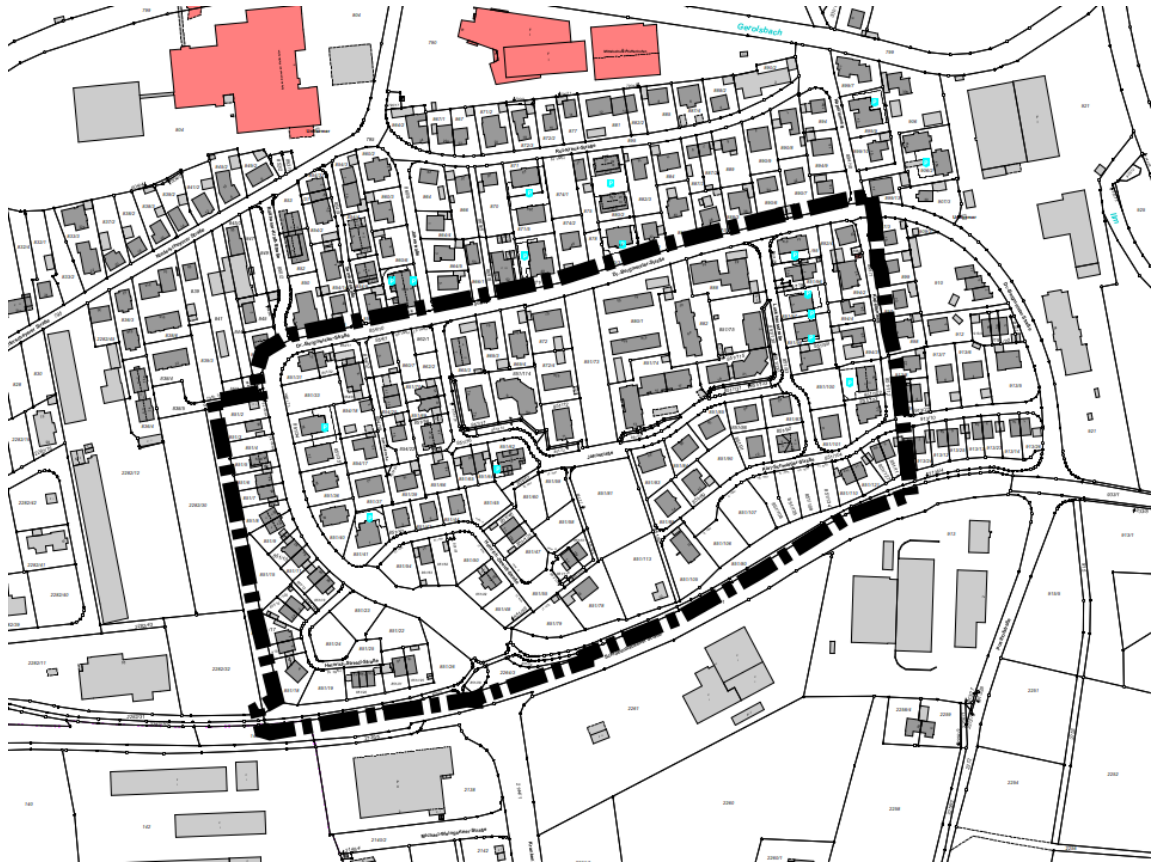


Abbildung 2: Geltungsbereich, (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

3.3 Topografie

Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche. Seinen höchsten Bereich hat das Plangebiet im Süden, bei ca. 435,0 m ü. NN. Nach Norden und Osten hin fällt das Gelände leicht ab. Die Schrobenhausener Straße liegt dabei erhöht gegenüber dem Plangebiet, weshalb hier in einem schmalen Bereich ein relativ starkes Gefälle von der Schrobenhausener Straße zum Plangebiet vorhanden ist. Dieser relativ steile Bereich liegt außerhalb des Bereichs, der für Bebauung möglich ist (Bereich außerhalb der Baugrenzen). Weiterhin fällt das Gelände von der Karl-Schwaiger-Straße zur Jahnstraße hin ab. Für diesen Bereich gibt es die Möglichkeit zur Errichtung eines Hanggeschosses sowie wurden Festsetzungen zur Geländemodellierung getroffen. Im übrigen Bereich weist das Gelände keine starken Höhenunterschiede auf. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 425,9 m ü. NN. Da das Gelände im Geltungsbereich insgesamt relativ eben ist, wurde in der Planzeichnung auf die Darstellung von Höhenschichtlinien verzichtet.

3.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitgehend bebaut, es sind aber auch einige Baulücken insbesondere in der Karl-Schwaiger-Straße, Heinrich-Streidl-Straße und Dr.-Bergmeister-Straße vorhanden. Die überwiegende Nutzung ist das Wohnen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern in offener Bauweise. Zudem finden sich einzelne gewerbliche Einheiten wie eine Sprachschule und Unternehmens- und Vermögensberater im Geltungsbereich. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, häufig ausgeführt mit einem Zwerchgiebel. Vereinzelt sind auch andere Dachformen wie das Pultdach und Flachdach, meist für Garagenanbauten, vorzufinden. Der Bestand ist geprägt von sowohl kleineren Siedlerhäusern,

vorwiegend im Kapellenweg, als auch Geschosswohnungsbau wie in der Dr.-Bergmeister-Straße, sowie Neubauten. Es besteht also ein hoher Gebäudemix.

Zudem sind zwei Spielplätze vorhanden: in der Heinrich-Streidl-Straße sowie der Dr.-Bergmeister-Straße. Weiterhin gibt es eine öffentliche Grünfläche, die im mittleren Bereich des Gebiets von Nord nach Süd verläuft. Im nördlichen Bereich der Grünfläche befindet sich der Spielplatz Dr.-Bergmeister-Straße, im südlichen Bereich ist verschiedener Baumbestand vorhanden.

Die Bäume sind anhand der generell gültigen natur- und artenschutzrechtlichen Vorschriften und Gesetze zu behandeln.

Die nördlich angrenzende Bebauung wird über § 34 BauGB sowie über den Bebauungsplan Nr. 80 „Niederscheyerer Straße-Süd“ – 1. Änderung geregelt. Im Westen schließt das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Schrobenhausener Straße begrenzt, welche eine trennende Wirkung zur Bebauung südlich der Schrobenhausener Straße bewirkt. Östlich des Kapellenweg ist weiterhin das Wohngebiet des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ rechtsgültig. Die weitere, östlich liegende Bebauung wird über den Bebauungsplan Nr. 32 „An der Schrobenhausener Straße“/ „Kapellenweg“ geregelt, der ein Mischgebiet sowie östlich der Dr.-Bergmeister-Straße ein Gewerbegebiet festsetzt. Nord-östlich der Dr.-Bergmeister-Straße befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen des Bayernwerk Netzes.

3.5 Erschließung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung des Bestands handelt, ist die Erschließung bereits vorhanden.

Für den KFZ-Verkehr ist das Gebiet im Norden durch die Balthasar-Kraft-Straße, Samhofstraße, Jahnstraße und den Kapellenweg als Verbindungsstraßen zur Niederscheyerer Straße und zur Rot-Kreuz-Straße erreichbar. Im Süden wird das Gebiet über die Schrobenhausener Straße und anschließend zur B13 erreicht, worüber Pfaffenhofen an München nach Süden und Ingolstadt nach Norden angebunden wird.

Der zu überplanende Bereich liegt weitgehend in einer Tempo-30-Zone. Bei der Heinrich-Streidl-Straße im Südwesten handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken sowie in Parkbuchten entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen geregelt. Tiefgaragen sind bereits im Gebiet vorhanden und entsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Regelungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen zulässig.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Eine Bushaltestelle in der Dr.-Bergmeister-Straße im Norden wird von der Buslinie 2 angefahren. Darüber hinaus liegen Bushaltestellen außerhalb des Geltungsbereichs in der angrenzenden Balthasar-Kraft-Straße und Jahnstraße, die von der Linie 2 bedient werden. Der ca. 1,6 km entfernte Bahnhof kann neben dem privaten PKW über die Schrobenhausener Straße auch mit dem Bus erreicht werden und bindet Pfaffenhofen mit dem Zug nach München, Ingolstadt und Nürnberg an.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen beidseitigen Gehweg sowie abschnittsweise einseitigen Radweg entlang der Dr. Bergmeister-Straße.

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluss an die bestehenden Einrichtungen hergestellt werden. Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet. Im Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe westlich des Planumgriffs befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. und können fußläufig,

mit dem Rad oder dem ÖPNV gut erreicht werden. Außerdem ist eine Bäckerei als Lebensmittelgeschäft des täglichen Bedarfs nördlich des Plangebiets vorhanden. Auch die Ilmtalklinik liegt in der Nähe und kann nach Süden über die Dr.-Bergmeister- und Krankenhausstraße erreicht werden. Zudem befinden sich einige Schulen, wie die Grund- und Mittelschule, die Georg-Hipp-Realschule oder die Adolf-Rebl-Förderschule sowie das Gerolsbad in kurzer Entfernung zum Plangebiet in nördlicher und nord-westlicher Richtung.

3.6 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“. Das bestehende Baurecht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Geltungsbereiches wird demnach gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ sowie den bis dahin erfolgten Änderungen beurteilt.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind demnach die in § 4 BauNVO genannten Nutzungen. Im Bestand finden sich demgemäß vorwiegend Wohngebäude. Zudem sind einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. In der Bebauungsplan-Neuaufstellung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO werden infolge der Bebauungsplan-Neuaufstellung ausgeschlossen, da diese gewerblichen Nutzungen zusätzlichen Verkehr, Stellplatzbedarf und Immissionen im Gebiet hervorrufen könnten, die hier nicht beabsichtigt sind. Im Übrigen sind keine Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen im Geltungsbereich vorhanden. Damit werden keine Bestands-Nutzungen eingeschränkt. Die zulässige Nutzung des Wohnens sowie die gem. § 4 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen bleiben wie im Bestand bestehen.

Die aktuelle Bebauung lässt sich in Teil-Gebiete ähnlicher Geschossigkeit abgrenzen. Untereinander sind die Teil-Gebiete jedoch sehr heterogen. Im Süden entlang der Schrobenhausener Straße liegen die zulässigen maximalen Geschossigkeiten bei einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (E + D) und sind dort auch so vorzufinden. Aus Gründen des Immissionsschutzes soll hier die maximal zulässige Geschossentwicklung erhalten bleiben, eine Mehrung an Wohnraum ist nicht möglich. Zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Immissionssituation gutachterlich untersucht. Die zulässigen Geschossigkeiten beziehen sich dabei auf Lärmschutzwälle und -wände gem. Gutachten der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH zum Verkehrslärm von Januar 1985.

In einem Teilbereich entlang der Schrobenhausener Straße mit Kreuzung der Dr.-Bergmeister-Straße wurde keine Lärmschutzwand errichtet. Dieser Bereich wurde in der gegenständlichen Bauleitplanung untersucht und Möglichkeiten des aktiven und passiven Immissionsschutzes diskutiert.

Die Bebauung im Westen der Dr.-Bergmeister-Straße darf zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss (II + D) aufweisen. Im tatsächlichen Bestand sind jedoch Gebäude mit E + D oder II vorhanden. Auch das Gutachten der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH von Oktober 1988 berechnet eine Lärmschutzwand für die zweigeschossige Bebauung, die vor Ort hergestellt ist. Das Baurecht wird deshalb entsprechend dem Gutachten zur Sicherung des Schallschutzes und der Bestandssituation auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäude im mittleren Bereich des Plangebiets zwischen Jahnstraße und Dr.-Bergmeister-Straße dürfen in diesem Bereich bis auf die Bebauung an der Grünfläche dreigeschossig werden (II+D), der Bestand entspricht hier den Festsetzungen. Im Bereich der Grünfläche sowie weiter östlich dürfen höhere Geschossigkeiten entstehen: Westlich und östlich der Grünfläche im Bereich bis zur Luckhausstraße liegen die zulässigen Geschossigkeiten bei drei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss als Vollgeschoss (III + D) bzw. bei vier Vollgeschossen (IV). Im

Bestand finden sich hier sowohl Gebäude mit II + D als auch III + D. Um das Baurecht an der bestehenden Bebauung zu orientieren, sollen künftig entweder drei Geschosse mit einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss werden darf (III + D), oder mit einem rückversetzten Staffelgeschoss mit Flachdach zulässig sein (III + SG).

In den übrigen Bereichen finden sich Festsetzungen mit E + D (z.B. Kapellenweg) sowie II + D. Tatsächlich vorhanden sind aktuell Bebauungen mit E + D und höhere Geschossigkeiten gemischt miteinander. Das Gebiet ist demnach bereits mit höheren Geschossigkeiten überprägt. Um den Zielen der verträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der aktuellen Festsetzungen nachzukommen, werden diese Bereiche neu einheitlich mit II + D festgesetzt.

Durch die Bebauungsplan-Neuaufstellung werden also Gebiete gleicher Geschossigkeiten in Teilbereiche gleicher Höhen- und Geschossentwicklung geordnet. Die neu getroffenen Festsetzungen orientieren sich damit am Bestand und sollen gleichzeitig Nachverdichtung und eine Wohnraummehrung ermöglichen.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahlen liegen im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan bei 0,3 und 0,4. Für die Bestandsbebauung konnten GRZ zwischen 0,14 und 0,45 für Hauptgebäude festgestellt werden. Damit unter- und überschreitet die vorzufindende Bebauung die aktuell zulässigen GRZ teilweise. Um eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die GRZ einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO sowie der üblichen Festsetzung für Pfaffenhofer Wohngebiete. Bestehende, genehmigte bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

Überbaubare Grundfläche:

Die überbaubare Grundfläche ist aktuell durch Baufenster für Hauptgebäude und Garagen mit Baugrenzen und Baulinien geregelt. Diese sind relativ eng gezogen und lassen vergleichsweise wenig Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen im Grundstück. Wo der Immissionsschutz nicht entgegen steht, werden die Baugrenzen durch die Bebauungsplan-Neuaufstellung entlang der öffentlichen Verkehrswege sowie als rückwärtige Baugrenzen getroffen, um den Nachbarschutz und Sicherheit durch Einsehbarkeit im Straßenraum zu gewährleisten sowie grünverbindende Strukturen innerhalb der Wohnbereiche zu ermöglichen. Die Baufenster lassen folglich im Vergleich zum aktuellen Baurecht mehr flexiblen Spielraum zur Anordnung der Gebäude im Grundstück zu. In Bereichen, in denen die Bestandsbebauung bereits außerhalb der Baugrenzen liegt, wird die Bebaubarkeit der Grundstücke aufgrund der Grundstücksgrößen jedoch nicht vermindert. Insgesamt erhöht sich damit die überbaubare Grundstücksfläche für die einzelnen Grundstücke insgesamt, da im Ursprungs-Bebauungsplan meist Baufenster mit einer insgesamt geringeren Grundfläche möglich waren. Die vorhandene, genehmigte Bebauung hat Bestandsschutz.

Die Baulinie wird für die Jahnstraße 19 und 21 und Luckhausstraße 2 beibehalten und orientiert sich am Bestand. Das Baurecht für diesen Bereich bleibt daher bestehen. Die aktuelle Bebauung liegt mit einem Abstand von etwa 2 bzw. 3 m bereits relativ nah am öffentlichen Fußweg, an den die zugehörigen Parkflächen und die öffentliche Verkehrsstraße anschließen. Die Überschreitung der Baulinie durch untergeordnete Bauteile ist aktuell gem. den allgemeinen Abstandflächenregelungen nach Art. 6 BayBO bis 1,50m zulässig. Bei Maßnahmen am Bestand zur energetischen Sanierung wird auf die Regelungen nach § 248 BauGB hingewiesen.

Die Baulinie der Grundstücke Jahnstraße 7a, 7b, 9a und 9b wird durch eine Baugrenze ersetzt. Die bestehende Bebauung liegt aktuell nicht an der Baulinie. Sie ist teilweise weiter von der Grundstücksgrenze und Baulinie abgerückt und weist eine andere Größe und Stellung der Gebäudekörper auf, als gem. der Baulinie festgesetzt ist. Die Baugrenze lässt die Bebauung

innerhalb flexibler zu und entspricht damit dem Bestand. Durch eine Baugrenze wird somit mehr Spielraum für die Anordnung der Baukörper ermöglicht.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen aktuell nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Aktuell finden sich im Plangebiet bereits Nebenanlagen außerhalb der Bauräume. Die teilweise Neulegung der Baugrenzen nähert sich daher mehr dem aktuellen Bestand an.

Geschossfläche:

Aktuell sind im Bebauungsplan Geschossflächenzahlen von 0,6, 0,9 und 1,2 enthalten, die dazu dienen, die Dichte der Bebauung zu regeln und zu beschränken. Im Gegensatz dazu hat die Bebauungsplan-Neuaufstellung zum Ziel, verträgliche Nahverdichtung zu ermöglichen. Zudem werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu Geschossigkeiten und maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen als ausreichend erachtet, um eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und das Maß der baulichen Nutzung an den aktuellen Bedarf unter Berücksichtigung der vorzufindenden Siedlungsstruktur anzupassen. Daher wird in der Bebauungsplan-Neuaufstellung auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

Gestalterische Festsetzungen:

Die Dachform ist aktuell durch die Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Dadurch wird ein geordnetes Siedlungsbild erzielt. Die Firstrichtungen werden weitgehend so übernommen und orientieren sich am Bestand und Bestandsbebauungsplan.

Die Dachneigung liegt aktuell für E + D bei 37 bis 45 ° und für zwei- und dreigeschossige Gebäude bei 35 bis 40 ° (s. 1. Änd.). Dies entspricht weitgehend der Bestandsbebauung. Daher wird für die Bebauungsplan-Neuaufstellung die für Pfaffenhofen typische Dachneigung von 25 bis 45 ° für steile Dächer festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen sind damit auch weiterhin möglich. Zudem wird mehr Spielraum zugelassen.

Im Geltungsbereich befinden sich zudem auch zwei Gebäude mit Pultdächern (Jahnstraße 13, 15 und 17 und Luckhausstraße 1 und 1a). Das bestehende flach geneigte Dach sticht hier bereits hervor und kann für diesen Bereich als prägend erachtet werden. Um darauf zu reagieren, wird für den Bereich, in dem die Gebäude viergeschossig werden dürfen, das Flachdach in Kombination mit einem rückversetzten Staffelgeschoss zugelassen. Für die übrigen Bereiche ist das Satteldach prägend. Das Pultdach der Luckhausstraße wirkt im Straßenraum weniger prägend. Das Gebäude ist insgesamt kleiner, außerdem kann es aufgrund der Dachneigung und seinem Versatz ähnlich einem Satteldach wahrgenommen werden. Daher wird in diesem Bereich insgesamt das Satteldach festgesetzt. Die Identität des Gebietes bleibt damit erhalten.

Aktuell enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Kniestock und zur Sockelhöhe. Dadurch wird die zulässige Bebauung genau definiert. Im Gegensatz dazu sollen die Festsetzungen der Bebauungsplan-Neuaufstellung mehr Gestaltungsmöglichkeiten bieten und unterschiedliche Geschossigkeiten im vorgegebenen Rahmen zulassen. Daher werden zukünftig Festsetzungen zu maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe sowie Dachneigungen getroffen. Festsetzungen zum Kniestock und Sockelhöhe werden als nicht mehr notwendig erachtet und werden nicht mehr geregelt, um mehr Gestaltungsspielraum zuzulassen.

Aktuell wird die Gebäudeform über Festsetzungen definiert. Hierbei sind Doppel- sowie Einzelhäuser und Geschosswohnungsbau möglich. Die Festsetzungen zu Doppel- und Einzelhäusern werden weitgehend übernommen, um den Siedlungscharakter beizubehalten. Die Festsetzung zu Geschosswohnungen betrifft den Bereich nördlich der Jahnstraße. Diese Festsetzung wird als nicht mehr notwendig erachtet, da die Festsetzungen zur Geschossigkeit als ausreichend bewertet werden. Wohngebäude mit mehreren Geschossen sind weiterhin möglich.

Festsetzungen zur Gestaltung der Garagen und Stellplätze werden in der Bebauungsplan-Neuaufstellung als nicht mehr notwendig erachtet, da diese durch die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in der jeweils gültigen Fassung geregelt werden.

Bauweise:

Der aktuelle Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur offenen und geschlossenen Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist im Bestand nicht vorzufinden, stattdessen die offene Bauweise mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Um das bestehende offene städtebauliche Bild beizubehalten und aufgrund der hohen zulässigen Gebäudeentwicklung, wird nur noch die offene Bauweise festgesetzt.

Immissionsschutz:

Als Schallschutzmaßnahme sind aktuell zwei Lärmschutzwände festgesetzt: Die Lärmschutzwand entlang der Schrobenhausener Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung und gliedert sich in drei Teilabschnitte. Diese Lärmschutzwand bezieht sich auf die zulässige Bebauung gem. Gutachten der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH von Januar 1985. In einem Teilbereich auf Höhe Schrobenhausener Straße mit Kreuzung Dr.-Bergmeister-Straße ist die Lärmschutzwand nicht hergestellt. Eine weitere Lärmschutzwand ist außerhalb des Geltungsbereichs zum westlichen Gewerbe festgesetzt. Hier wurde für die Bebauung im Ursprungs-Bebauungsplan ebenso eine schalltechnische Untersuchung durch die Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH von Oktober 1988 durchgeführt und eine Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Lärmschutzwand ist hergestellt. Die zulässige Bebauung bezieht sich auf die errechnete Lärmschutzwand zum angrenzenden westlichen Gewerbe. Deshalb wird das Baurecht im WA 1 und WA 2 insgesamt nicht geändert, um den Immissionsschutz weiterhin zu gewährleisten.

Der Bereich ohne Lärmschutzwand entlang der Schrobenhausener Straße wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH in einer schalltechnischen Untersuchung von August 2025 untersucht. Daraus resultierende Maßnahmen für Neu- und Umbauten werden für den Bereich ohne Lärmschutzwand als neue Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan aufgenommen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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.

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind.

G 3.1.1: 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.

G 3.4.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

Z 3.4.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(...)

Z 3.3.1: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

G 3.4.3: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

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

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die hier gegebene innerörtliche Nachverdichtung eines Mittelzentrums mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm der Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Wohngebiet mit zentral gelegenen Grünflächen als Grünverbindung zur Naherholung dargestellt. Bei dem Grundstück mit der Flurnummer 909/2, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Nordosten des Planungsgebiets, handelt es sich um eine Versorgungsfläche für Elektrizität.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Damit kann die vorliegende Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft.

Nach diesen Karten handelt es sich um eine Wohn- und Mischbaufläche mit mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad. Der Boden besteht überwiegend aus Gley über Niedermoor aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum über Torf.

Weiterhin liegt das Gebiet teilweise im wassersensiblen Bereich, was auf den Einfluss von Gewässern und einen potentiellen Grundwassereinfluss hindeutet. Bei Bautätigkeit muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, sowie kann es zu zeitweise hohem Wasserabfluss kommen. Eine Risiko- oder Wahrscheinlichkeitsabschätzung für ein Hochwasser kann aus dem wassersensiblen Bereich jedoch nicht abgeleitet werden. Zudem fallen Bereiche des Planungsgriffs in Gebiete möglichen artesisch gespannten Grundwassers. Dies bedeutet, dass insbesondere bei Bohrarbeiten mit austretendem Grundwasser zu rechnen ist. Außerdem grenzt das Planungsgebiet im Osten an das Überschwemmungsgebiet der Ilm. Die dargelegten Daten zum Thema „Wasser“ können der Abbildung 4 entnommen werden. Weitere Ausführungen hierzu werden im Kapitel 7.4 Wasserwirtschaftliche Belange erläutert.

Die Grünfläche im mittleren Bereich des Planungsgriffs fungiert als Grünverbindung zur Naherholung und lokales Kaltluftentstehungsgebiet.

Im Landschaftsplan „Arten“ sind innerhalb des Geltungsbereichs selbst keine geschützten Arten registriert. In näherer Umgebung wurden jedoch besonders geschützte Vogelarten erfasst. Bei konkreten Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu beachten.

Als Erholungsflächen gelten die Grünflächen im zentralen Bereich des Gebietes. Hierin befindet sich auch der Spielplatz Dr.-Bergmeister-Straße. Im Süden, entlang der Schrobenhausener

Straße, grenzt der Ilmradweg als Naherholungs- und Freizeitort, über den die Pfaffenhofener Naherholungsgebiete in alle Richtungen erreicht werden können.

Am Kapellenweg im Planbereich befindet sich ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um eine Kapelle mit historischer Ausstattung ihres Vorgängerbaus von ca.1800. Die Bebauungsplan-Neuaufstellung hat keine Auswirkungen auf das Baudenkmal. Bei einzelnen Baumaßnahmen in direkter Umgebung des Baudenkmals ist darauf zu achten, dass das Baudenkmal nicht beeinträchtigt oder beschädigt wird.

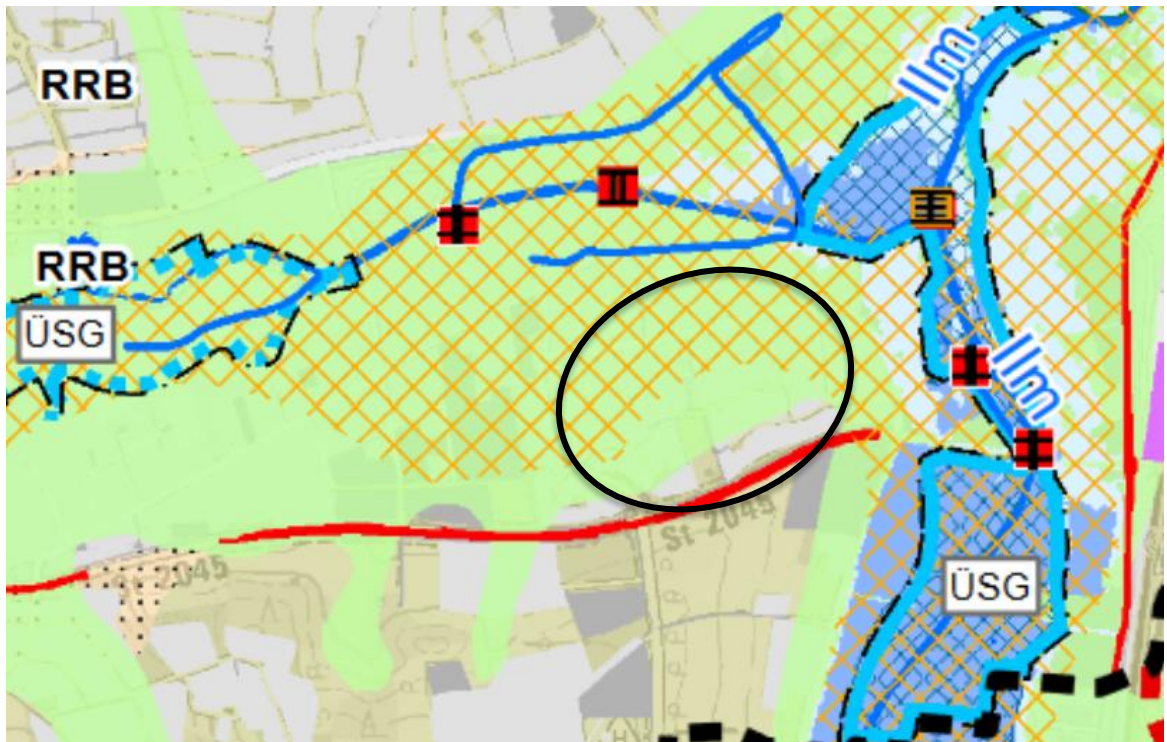


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan Wasser, (Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, ohne Maßstab)

4.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen städtischen Satzungen finden Anwendung in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes dazu regelt. Auf die Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sowie der Spielplatz- und Begrünungssatzung wird besonders hingewiesen, sowie dass diese bei der Planung zu berücksichtigen sind.

5 Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Ziel des Baubauungsplanes ist es, eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung unter Wahrung und Verbesserung des Immissionsschutzes zu ermöglichen. Dabei soll das Baurecht entsprechend dem Bedarf und unter Berücksichtigung der Bebauung vor Ort angepasst werden. Die Festsetzungen zur Höhen- und Geschossentwicklung sowie Dachgestaltung orientieren sich am Ursprungs-Bebauungsplan und an der aktuell vorhandenen Bebauung, sodass eine regionale Identität erhalten bleibt. Ein gleichmäßiges und qualitätvolles Erscheinungsbild im Wohnquartier soll demnach erhalten und erreicht werden. Dabei soll es dennoch die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung geben, indem das Plangebiet in ähnlich strukturierte und gestaltete Bereiche unterteilt wird, Raum für klimaangepasste Bauformen geschaffen wird und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

5.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches Gebiet handelt, das gut an die Stadt angeschlossen ist, verlaufen Erschließungsanlagen bereits in den vorhandenen Straßen und werden als ausreichend erachtet.

Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzubildenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen) herzustellen.

In der Bebauungsplan-Neuaufstellung soll nicht zwischen einzelnen Verkehrsflächen (z.B. Rad- und Fußweg, PKW-Fläche) unterschieden werden, um auch für zukünftige Planungen Flexibilität zu behalten. Dies entspricht dem Ursprungs-Bebauungsplan, in dem die Flächen ebenso als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

5.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Unter den Möglichkeiten der Nachverdichtung soll weiterhin ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten bleiben, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen zu öffentlichen Erholungs- und Freiflächen, offenen Vorgärten, Baumpflanzungen und rückwärtigen Baugrenzen tragen zur Verbesserung des Lokalklimas sowie als Grünverbindungen zum Natur- und Artenschutz bei.

5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zu begrünten Flachdächern auf Neben- und Hauptgebäuden tragen zur Vermeidung hoher Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessern das Mikroklima und die Biodiversität.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen herabgesetzt.
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen tragen zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Die verpflichtenden Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen steigern das Angebot erneuerbarer Energiequellen.

6 Planfestsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden. In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Festsetzungen dazu erläutert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die genannten gewerblichen Anlagen in den bestehenden Gewerbegebieten städtebaulich vorgesehen sind und über die Schrobenhausener Straße und B13 gut erreicht werden können. Die Ansiedlung der gewerblichen Betriebe könnte im Planungsgebiet zusätzlichen Verkehr und Immissionen hervorrufen und eine Störfunktion entfalten, die hier nicht beabsichtigt und gewünscht ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezugshöhen:

Die Begrenzung der Höhen dient der Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen an der Gesamthöhe der Umgebungsbebauung orientiert und sich die geplante Bebauung somit angemessen in die örtliche Bebauung einfügt. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der zulässigen Wand- und Geschosshöhen wurden der untere und der obere Bezugspunkt definiert.

Als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhen baulicher Anlagen wird die Erschließungsstraße festgelegt. Die Höhen baulicher Anlagen werden bestimmt ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bzw. Hanggeschoss. Dadurch soll sichergestellt werden, dass alle Gebäude eine ähnliche Höhenentwicklung haben und keine unverhältnismäßig hohen Sockel ausgebildet werden. Durch die Überschreitungsmöglichkeit der Erschließungsstraße um 50cm soll ein Spielraum für das einzelne Bauvorhaben gewährleistet werden. Dieser Spielraum entspricht in etwa der Bestandsbebauung.

Einige Grundstücke grenzen an mehrere Erschließungsstraßen an. In diesen Fällen ist die niedriger gelegene Erschließungsstraße heranzuziehen, damit ein einheitliches Siedlungsbild gewährleistet wird und keine „Ausreißer“ entstehen. Die Bestandsbebauung entspricht der niedriger gelegenen Erschließungsstraße als Bezugshöhe, bis auf die Karl-Schwaiger-Straße 8a.

Hier ist die höher gelegene Karl-Schwaiger-Straße als Erschließungsstraße heranzuziehen, anstelle der tiefer gelegenen Luckhausstraße. Die Bebauung nördlich der Karl-Schwaiger-Straße weist eine einheitliche Bebauung auf, die Hausnr. 8a lässt sich städtebaulich-optisch der höher gelegenen Karl-Schwaiger-Straße zuordnen.

Hanghäuser können beispielsweise in der Karl-Schwaiger-Straße entstehen. Von der Karl-Schwaiger-Straße (= Erschließungsstraße) fällt das Gelände nach Norden und steigt nach Süden in die privaten Grundstücke.

Vollgeschosse und Wandhöhe:

Um eine angemessene städtebauliche Lösung zu erreichen, wurde das Gebiet in vier Festsetzungsbereiche unterteilt. Die Nachverdichtung soll dabei neben den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes auch die gewachsene Struktur der bestehenden Siedlung im Blick behalten und weiterentwickeln. Demnach wurde bei den Festsetzungen darauf geachtet, dass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung mit maßvoller Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Festsetzungen zur Wandhöhe und Vollgeschossigkeit wurden so gewählt, dass die Bebauung zur Mitte des Plangebiets höher werden kann. Zum Ortsrand sowie zum Rand des Plangebietes hin sind niedrigere Gebäudehöhen zulässig, um sowohl ein siedlungsverträgliches Ortsbild zu erzielen als auch Maßnahmen zum Schallschutz umzusetzen.

WA 1: Die Festsetzungen zur Geschossanzahl werden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan aufgrund des Immissionsschutzes übernommen. Für die Grundstücke, die aktuell vor allem im WA1 zusammengefasst werden, wurde der Lärmschutz gutachterlich durch die Dorsch Consult Ing. mbH von Januar 1985 bearbeitet und hierfür Lärmschutzmaßnahmen getroffen. An der zulässigen Geschossentwicklung soll deshalb wie im Ursprungs-Bebauungsplan sowie der 7. Änderung festgehalten werden (Dachgeschoss darf Vollgeschoss werden). Eine höhere Bebauung ist aufgrund des Schallschutzes hier nicht möglich. Für die Karl-Schwaiger-Straße 11 und 11a wurde eine Befreiung zur Geschossigkeit vom Ursprungs-Bebauungsplan erteilt: Statt der festgesetzten Geschossigkeit I + D durften II + D errichtet werden. Dies erklärt auch das Gutachten der Dorsch Consult (01.1985) für möglich, da das Gebäude innerhalb des Bereichs errichtet wurde, in dem das Gutachten eine Bebauung von II + D als möglich beschreibt. Für künftige neue Bebauungen soll an der Festsetzung I + D festgehalten werden, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erzielen. Das errichtete genehmigte Gebäude hat Bestandsschutz. Für den Bereich der nicht hergestellten Lärmschutzwand wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Die Wandhöhen orientieren sich am Bestand. So ist weiterhin ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss werden darf, möglich. Durch Festsetzung der maximalen Wandhöhen und Geschossigkeiten wird ein einheitliches Siedlungsbild erzielt, das den bereits gleichmäßig angeordneten Bestand erhält. Neben dem Schallschutz sprechen auch gestalterische Gründe für die Bebauung von E + D. Der Bereich WA 1 soll sich gegenüber den weiteren Bereichen in seiner Höhe zurücknehmen, da er den Ortsrand bildet. Zusätzliches Baurecht könnte auch einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich ziehen, der in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist.

WA 2: Die Festsetzungen zur Geschossanzahl entsprechen dem Bestands-Bebauungsplan und werden weiter so fortgeführt. Für die Geschossigkeit im WA 2 wurde im Ursprungs-Bebauungsplan der Lärmschutz mit einer entsprechenden Lärmschutzwand in einer schalltechnischen Untersuchung der Dorsch Consult Ing. mbH von Oktober 1988 gutachterlich gelöst und diese Wand festgesetzt und hergestellt. Damit der Schallschutz weiterhin gewährleistet ist, wird die zulässige Geschossigkeit nicht weiter erhöht, sondern an der Geschossigkeit wie im Ursprungs-Bebauungsplan und im Gutachten berechnet, festgehalten. Die Wandhöhen werden so gewählt, dass zwei Vollgeschosse möglich sind, entweder als ausgebautes Dachgeschoss mit einer steileren Dachneigung, oder als Geschoss mit höherer Wandhöhe und flacherem Dach.

WA 3: Auch hier entsprechen die Festsetzungen zur Geschossigkeit dem Bestands-Bebauungsplan. Wird ein drittes Vollgeschoss geplant, muss dies im Dachgeschoss liegen. Der Bereich WA 3 liegt weiter im Siedlungsgebiet als die Bereiche WA 1 und WA 2, sodass die Bebauung nach innen hin an Höhe zunehmen darf und zum Ortsrand hin niedriger wird. Zudem bildet das WA 3 den Übergang zum WA 4, sodass die Wand- und Geschosshöhen insgesamt höher werden dürfen als im WA 2, jedoch sich gegenüber dem WA 4 noch zurücknehmen.

WA 4: Dieser Bereich liegt mittig im Plangebiet und bildet den Kern des Planumgriffs, deshalb sind hier die größten Höhen zulässig. Maximal möglich sind entweder drei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach oder drei Vollgeschosse mit einem rückversetzten Staffelgeschoss mit Flachdach. Für beide Möglichkeiten ergibt sich daher ähnliches Baurecht / Bauvolumen. Außerdem befinden sich in diesem Teilgebiet Gebäude der Wohnbauförderung. Um dieser Nutzung als sozialer Wohnraum entgegen zu kommen und im nächsten Schritt genügend Wohnungen zu ermöglichen, wird die höhere Geschoszahl hier als vertretbar und angemessen erachtet. Im Gebiet befindet sich bereits ein Gebäude mit einem flachgeneigten Pultdach, das als für das Gebiet prägend erachtet wird. Für diesen Bereich ist also nicht mehr nur das Satteldach identitätsstiftend, weshalb auch das Staffelgeschoss mit Flachdach zugelassen wird.

6.3 Bauweise und Abstandsflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und die Einhaltung der Abstandsflächen wurden getroffen, um die Bebauung der Grundstücke flächenmäßig dem aktuellen Bedarf anzupassen, Anforderungen des Klimaschutzes umzusetzen und Begrünung zu ermöglichen.

Die festgelegte offene Bauweise ist aktuell durch die Bestandsbebauung so vorzufinden, fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern / Hausgruppen orientiert sich an der Bestandsbebauung und wird weiter so fortgeführt, um den vorherrschenden Siedlungscharakter beizubehalten.

Baugrenzen und Baulinien:

WA 1 und WA 2:

Im WA 1 und WA 2 werden die Baugrenzen aufgrund des Immissionsschutzes und entsprechend dem bereits aktuell zulässigen Baurecht gezogen. Im Ursprungs-Bebauungsplan wurde der Immissionsschutz anhand der Abstände zu den jeweiligen Emissionsquellen bearbeitet. Um den Immissionsschutz vonseiten Schrobenhausener Straße im Süden und Gewerbeflächen im Westen zu gewährleisten, wurden Lärmschutzwände festgesetzt, die sich auf die ursprünglichen Gebäudeanordnungen beziehen. Für den Bereich der fehlenden Lärmschutzwand wurde eine neue schalltechnische Untersuchung anhand des bisherigen Baurechts durchgeführt und entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Im übrigen Gebiet werden die Baugrenzen meist neu gezogen mit Orientierung an der Bestandsbebauung, um die Einsehbarkeit des Straßenraums zu gewährleisten und somit zu mehr Sicherheit beizutragen. Außerdem sollen ein geordnetes Straßenbild erzielt und die Freiraumqualität erhöht werden. Auch wird eine Durchgrünung des Straßenraums bewirkt, indem die Baugrenzen offene Vorgartenbereiche abgrenzen, damit Raum für Begrünung geschaffen und das Anpflanzen größerer Bäume ermöglicht wird. Zudem wird verhindert, dass sich entlang der Stichstraßen und Fußwege enge Schluchten bilden. Weiterhin zielen die rückwärtigen Baugrenzen darauf ab, grünverbindende Strukturen in den Wohngebieten zu schaffen. Damit werden biotopverbindende Strukturen zugelassen und zum Artenschutz und zur Verbesserung des Lokalklimas beigetragen.

WA 3: Die Baugrenzen im Kapellenweg werden von 3m auf 4m weiter vom Straßenraum abgerückt. Da die Bebauung durch die neuen Festsetzungen jetzt auch höher werden darf, und um eine offene Straßenraumgestaltung weiterhin zu erzielen, sollen künftige (höhere) Gebäude weiter in die

Grundstücke verschoben werden. Außerdem orientieren sich die Baugrenzen teilweise am Bestand. Die übrige Bebauung hat Bestandsschutz. Die rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke zwischen Kapellenweg und Luckhausstraße orientieren sich zum Teil am Bestandsbebauungsplan. Insgesamt sollen hier rückwärtige, nicht versiegelte Streifen entstehen, die von Hauptgebäuden freigehalten werden und grünverbindende Strukturen schaffen. Somit soll in relativ innenstadtnahen Bereichen ausreichend Raum für den Klima- und Artenschutz vorgehalten werden.

Die rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke, die in der Dr.-Bergmeister-Straße und Samhofstraße rückwärtig aneinandergrenzen, werden mit 8m und 4m festgesetzt und entsprechen dem Bestands-Bebauungsplan. Sie werden zudem in den Grundstücken nördlich der Heinrich-Streidl-Straße in den rückwärtigen Bereichen weiter fortgeführt. Insgesamt entsteht damit ein 12m breiter Streifen, der die Grünvernetzung stärkt und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung trägt (WA 3).

Für die rückwärtig angrenzenden Grundstücke der Jahnstraße an die Grundstücke der Samhofstraße orientieren sich die Baugrenzen teilweise am Bestands-Bebauungsplan und teilweise an der vorhandenen Bebauung. Für die weiteren Grundstücke in diesem Bereich sollen die Baugrenzen so fortgeführt werden.

Die Baugrenzen südlich und westlich entlang der Jahnstraße werden in Anlehnung an die Bestands-Bebauung auf 4m festgesetzt und auch dort weiter fortgeführt, wo die Gebäude weiter abgerückt sind. Die Baugrenzen und Baulinien auf den Grundstücken nördlich der Jahnstraße werden mit einem Abstand von 3m zur Jahnstraße bzw. zum Fußweg festgesetzt, was dem Mindestabstand der Abstandsflächenregelung entspricht. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Die rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke zwischen der Karl-Schwaiger-Straße und Jahnstraße entsprechen in etwa dem Bestandsbebauungsplan. Die damit gewonnene Begrünung trägt sowohl zur Verbesserung des Lokalklimas bei als auch erfüllt sie Belange des Artenschutzes.

Die Baugrenzen in der Karl-Schwaiger-Straße orientieren sich teilweise am Bestandsbebauungsplan und werden aus Gründen des einheitlichen Straßenbildes für das WA 3 weiter fortgeführt.

WA 3 und WA 4:

In der Dr.-Bergmeister-Straße wird für das WA 3 und WA 4 ein einheitlicher Abstand von 5m zum Straßenraum eingehalten. Im WA 3 und WA 4 sind höhere Geschossigkeiten zulässig. Um einen offenen Straßenraum vorzuhalten, soll die hohe Bebauung in die Grundstücke hineingerückt werden. Dies ist hier möglich, da an der Dr.-Bergmeister-Straße in der Regel große Grundstücke vorhanden sind. Zudem ist die Dr.-Bergmeister-Straße die HAUPTerschließungsstraße für das Plangebiet, von der aus die weiteren Nebenstraßen erreicht werden. Bestandsgebäude, die infolge der neuen Baugrenzen außerhalb des Bauraums liegen, haben Bestandsschutz.

WA 4: Die Baulinien mit einem Abstand von 2m bzw. 3m zur Grundstücksgrenze entsprechen in etwa der Bestandsbebauung und sollen als Baulinie in diesem Bereich erhalten bleiben. Der Abstand von 2m bzw. 3m wird hier als verträglich erachtet, da im Anschluss an die Grundstücksgrenze ein öffentlicher Fußweg sowie daran anschließend die zum Grundstück zugeordneten Stellplatzflächen folgen. Insgesamt resultiert daraus ein Abstand von etwa 8m bzw. 9m zwischen der Baulinie und Luckhaus- bzw. Jahnstraße. Abstandsflächen müssen im Bereich der Baulinie nicht eingehalten werden. Dies ist hier auch so beabsichtigt, um für den sozialen Wohnungsbau ausreichend Wohnraum zu ermöglichen. Im Übrigen gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Trotz der hohen zulässigen Gebäudehöhen bleibt

durch den Fußweg sowie die Stellplatzflächen eine offene Straßenraumgestaltung weiterhin gewahrt. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Zur Fläche Sport-, Erholung und Freizeit werden die Baugrenzen wie im Ursprungs-Bebauungsplan auf 4m festgesetzt und entlang der Fläche weiter fortgeführt. Dies entspricht auch der Bestandsbebauung. Hier soll mehr als der Mindestabstand nach Art. 6 BayBO weiterhin eingehalten werden müssen, da für die Spielplatzfläche als sensible Nutzung eine offenere Gestaltung hier als angemessen erachtet wird. Außerdem soll der Privatraum der Wohnnutzung geschützt werden.

Die Unter- und Überschreitungsmöglichkeit der Baulinie durch untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone war bereits im Bestandsbebauungsplan gemäß der allgemeinen Abstandsflächenregelungen zulässig und wird fortgeführt, um den Wohnungen weiterhin Freiraumqualitäten zu ermöglichen. Die Unter- und Überschreitung der Baulinie durch Maßnahmen zur energetischen Sanierung am Bestand ist unter den allgemeinen Regelungen zu Maßnahmen zur Einsparung von Energie am Bestand gemäß § 248 BauGB und Art. 6 Abs. 6 BayBO allgemein zulässig.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Hierbei handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhäuser, o. Ä.. Die Dächer von Nebenanlagen sind zu begrünen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen, müssen aber aufgrund der Einsehbarkeit des Straßenraumes zu öffentlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

Garagen müssen grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen liegen, um einen offenen Straßenraum zu gewährleisten. Im WA1 dürfen sie auch außerhalb der Baugrenzen liegen, da die Baugrenzen relativ eng gezogen wurden. Außerdem befinden sich bereits aktuell einige Garagen im WA 1 außerhalb der Baugrenzen.

Abstandsflächen:

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, sodass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume nicht für jede Gebäudeform mit Geländeänderungen ausgenutzt werden können. Im Bereich der Baulinie müssen keine Abstandsflächen eingehalten werden, da bauordnungsrechtlich auf die Baulinie gebaut werden muss. Außerdem wird für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 BayBO und Maßnahmen zur energetischen Sanierung am Bestand gem. § 248 BauGB kein Nachweis der Abstandsflächen gefordert. Damit können die Bauräume dem Bedarf entsprechend genutzt werden und entsprechen den Zielen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Gebäudestellung:

Die Gebäudestellung wurde gemäß der Bestandsbebauung aufgenommen. Die Firstrichtungen orientieren sich dabei am Bestands-Bebauungsplan und sollen so fortgeführt werden, um das geordnete Siedlungsbild zu erhalten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:

Die Schrobenhausener Straße bindet Pfaffenhofen als Umgehungsstraße an die überörtliche Verbindungsstraße B 13 nach München und Ingolstadt sowie über die Niederscheyerer Straße nach Westen in Richtung Scheyern an. Aufgrund der hohen zulässigen Geschwindigkeiten auf der Schrobenhausener Straße sollen hier keine Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken möglich sein. Außerdem sollen die Grundstücke in ihrer Zugehörigkeit und Orientierung ins Wohngebiet angeschlossen werden. Zudem sichert der Bereich ohne Ein- und Zufahrt im Bereich der Heinrich-Streidl-Straße die Erschließung über diese Straße.

6.4 Bauliche Gestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und auf die klimatischen Veränderungen angepasst reagiert wird. Die Vorgaben für Fassaden und Dächer orientieren sich dabei an der aktuellen Bebauung, ermöglichen aber auch eine zeitgemäße und klimaangepasste Gestaltung.

Doppelhäuser:

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können in Bebauungsplänen auch Doppelhäuser festgesetzt werden. Es handelt sich um ein Doppelhaus, wenn beide Haushälften profilgleich ausgeführt sind. Die Profilgleichheit ist dann gegeben, wenn sich sowohl First als auch Traufe durchgehend und in ihrer Position ohne Versatz über beide Haushälften erstrecken. Dadurch soll eine wechselseitige Verträglichkeit beider Haushälften entstehen. Für die Profilgleichheit ist zudem eine einheitliche Dacheindeckung, das heißt eine gleiche Farb- und Formenwahl, vorzunehmen. Dadurch wird ein harmonisches Gesamtbild erzielt. Die Fassaden des Gesamtgebäudes müssen dabei optisch keine Einheit bilden und sich nicht spiegeln. Das bedeutet, dass eine unterschiedliche Anordnung der Fenster oder verschiedene Fassadenanstriche möglich sind.

Dachform/ -neigung und Dachdeckung:

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen, werden Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Das festgesetzte Satteldach in roter oder rotbrauner Farbe entspricht der für die Region typischen Bebauung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf gilt es, die kennzeichnenden Ortsbilder zu schonen und zu erhalten, um die ortstypische Identität zu wahren. Diesem Ziel wird damit Rechnung getragen. Demnach sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zulässig. Als Dacheindeckung für Satteldächer sind matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachziegel aus einem rotfarbenen Farbspektrum zulässig. Das Bestandsgebäude in der Luckhausstraße 1a und 1 weist ein versetztes Pultdach auf, das infolge der 8. Änderung zulässig ist. Aufgrund der Dachneigung wird es ähnlich einem Satteldach wahrgenommen. Da das versetzte Pultdach an dieser Stelle als Einzelfall im Geltungsbereich vorhanden ist, wird das Pultdach nicht generell zugelassen. Das vorhandene Gebäude hat Bestandsschutz. Im WA 4 sind als Dachform außerdem Flachdächer mit einer Dachneigung bis 7° in Kombination mit einem rückversetzten Staffelgeschoss zulässig. Flachdächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Viergeschossige Bebauung mit Flachdach führt gegenüber einer Bebauung III+D zu größeren Wandhöhen und damit zu mehr Abstandsflächen. Hierdurch wird die Überbauung in der Fläche bei gleicher Wohnfläche reduziert und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z.B. von Dämmung und Dichtung. Sie tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Flachdächer können als Wohnraumerweiterung oder für energetische und ökologische Zwecke aufgewertet werden. Flachdächer sind gem. den Festsetzungen als Gründach bzw. mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszuführen.

Durch die Wahl der Dachformen soll zum einen dem expliziten aber allgemein gehaltenen Wunsch der Politik, den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit Rechnung getragen werden. Zum anderen soll dadurch dem Belang des Klima- und Naturschutzes gegenüber der traditionellen, dörflich geprägten Baukultur besonderes Gewicht eingeräumt werden. Sind aufgrund der Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhen nicht alle Dachneigungen möglich, kann entweder ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss mit höherer Dachneigung oder zwei Vollgeschosse mit einem flachgeneigten, unausgebauten Dach entstehen. Um Einschränkungen

der Bebaubarkeit durch die Dachformen zu vermeiden, ist das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss, oder alternativ als rückversetztes Staffelgeschoss möglich.

Dachaufbauten:

Um bei den Vollgeschossen im Dach ausreichende Bereiche mit Wohnraumhöhen und ausreichender Belichtung zu erreichen, werden Dachaufbauten zugelassen, in ihrem Umfang zu Gunsten des Stadtbildes jedoch beschränkt. Um den ortstypischen Charakter des Gebietes zu wahren, gelten die Vorgaben der Dachformen auch für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Dachüberstände:

Die Festsetzung zu Dachüberständen trägt zum gebietstypischen Erscheinungsbild bei und prägt den Ortscharakter. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers. Die Dachüberstände von 30cm auf der Giebelseite und 50cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen (bei Satteldächern).

Für Flachdächer sind Dachüberstände zulässig, die bis zu den Außenkanten des darunterliegenden Normalgeschosses einen Abstand von mind. 0,5m einhalten müssen. Ist das Staffelgeschoss mehr als 1m rückversetzt, ist jedoch auch dann nur ein Dachüberstand von max. 0,5m zulässig, um ein geordnetes gebietstypisches Erscheinungsbild zu erhalten.

Darüber hinaus dienen Dachüberstände zum Schutz der Außenwände vor Witterungseinflüssen. Regenwasser wird von der Dachfläche abgeleitet, anstatt dass es direkt an der Hauswand abfließt. Zudem schirmt ein Dachüberstand die oberen Geschosse vor zu hoher Sonneneinstrahlung ab und dient somit in den Sommermonaten als Hitzeschutz. Dachüberstände tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und dienen der Anpassung an den Klimawandel.

Photovoltaik:

Auf allen Dachflächen sind PV-Anlagen ausdrücklich zulässig, auf Hauptgebäuden sind diese verpflichtend.

Grund dafür ist einmal, dass das Baugesetzbuch für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorschreibt. 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.

Zudem besitzt Pfaffenhofen seit 2011 ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich 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 2035 100% der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnten. 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 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 gerecht zu werden, sollen die Dachflächen der Hauptgebäude 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). Bei Mehrfamilienhäusern (ab der 3. Wohneinheit) mit Satteldach ist die nach Süden, Osten oder Westen geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen, bzw. bei Flachdächern die Dachfläche innerhalb der Attika zu mindestens 70% mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Somit kann der Strombedarf der im Haus geschaffenen Wohneinheiten bilanziell zu etwa 2/3 gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden (ca. 95 m² bzw. ca. 135 m² Modulfläche bei kleinen und großen Mehrfamilienhäusern mit etwa 9 bis 12 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m²).

Die Bereiche der Dachflächen, die nicht mit PV-Modulen versehen werden, sind als Gründach unter Einhaltung der Festsetzung zu Gründächern herzustellen. Dabei kann es vorkommen, dass sich die Flächen für PV-Module und Dachbegrünung überschneiden (müssen). Eine Kombination ist zulässig und erwünscht: Zwischen PV-Anlagen und Gründächern können sich Synergien bilden, die sowohl für das Gründach als auch für die PV-Nutzung vorteilhafte Effekte nach sich ziehen. Beispielsweise wirkt das Gründach kühlend auf die PV-Module, was sich positiv auf die Stromerzeugung auswirkt. Außerdem können sich Vorteile ergeben, wenn die technischen Anlagen der PV-Module nicht mehr im Dach befestigt werden müssen und demzufolge keine Durchdringung des Dachs erforderlich ist, sondern die Konstruktionen der Dachbegrünung genutzt werden können. Die Substratschicht kann bei fachgerechter Anlage die Auflast und Statik verbessern. Die gleichzeitige Ausführung mit Substratschicht als auch mit PV-Modulen ist demnach möglich und wirkt sich auf beide Nutzungen positiv aus.

Flachdächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind gem. der Festsetzung zur Dachbegrünung umzusetzen. Ebenso ist hier eine Kombination der Begrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung zulässig.

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 Bauherren 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.

Fassadengestaltung und -gliederung:

Um das städtische Erscheinungsbild zu prägen, sollen Fassaden an Gebäuden mit über 30m Länge gestalterisch gegliedert werden, ab 20m sind sie zu begrünen. Bei Fassaden sollen zusätzlich auf grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Farben verzichtet werden, da sie nicht dem Erscheinungsbild entsprechen und aufgrund des hohen Reflektionsgrades den

Klimawandel unterstützen. Dunkle Fassaden sind nur für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, da sie sonst aufgrund des Albedo-Effekts den Klimawandel unterstützen.

Balkone, Terrassen und Loggien:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innentwicklung und maßvollen Nachverdichtung. Dies setzt voraus, dass insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern qualitätsvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils von Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen dennoch zum Verweilen einladen. Daher sind Freisitze nur noch in Verbindung mit Loggien zulässig, da diese bei Bedarf Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Eine Ausnahme hiervon bildet der öffentlich geförderter Wohnungsbau, bei dem der Belang von günstigem Wohnraum ggfs. höheren Baukosten durch Loggien überwiegt. Als Kompromiss wurde jedoch aufgenommen, dass Terrassen bzw. Balkone über ein einheitlich gestaltetes Sichtschutzelement zu benachbarten Terrassen bzw. Balkonen derselben Gebäudeseite verfügen müssen.

6.5 Geländeänderungen und Stützmauern

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Stützmauern werden getroffen, um jedem Grundstück an seinen Grenzen Sicherheit bezüglich der Einhaltung des natürlichen Geländes durch die Nachbarnutzung zu geben. Gleichzeitig tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass der Verlauf des Oberflächenwasserabflusses nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert wird und die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig gestört wird.

Geländeänderungen haben einen Abstand von 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass zu privaten Grundstücken der Nachbarnschutz gewahrt bleibt und zum öffentlichen Grund die Straßenraumeinsicht nicht beeinträchtigt wird. Eine Stapelung von Geländeänderungen wie Stützmauern an der Grundstücksgrenze und dadurch entstehende doppelte Höhen kann dadurch ausgeschlossen werden. Durch die Abstände ist zudem ein Arbeitsraum vor den Geländeänderungen möglich und ausreichend Platz für notwendige Bepflanzungen gegeben.

In den Vorgartenbereichen tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass eine Erschließung der Grundstücke trotz der Hanglage ermöglicht wird.

6.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht durch Hauptgebäude oder andere bauliche Anlagen überbaut sind, zu begrünen. Um den Straßenraum zu schützen und ein sicheres Ein- und Ausfahren zu ermöglichen, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der Anpassung an den Klimaschutz und der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit ausreichender Freiflächenausstattung.

Gegenüber nicht begrünten Tiefgaragen leisten begrünte Tiefgaragen Beiträge zu folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Die begrünte Tiefgaragenüberdeckung verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Eine begrünte Tiefgarage nutzt bei hoher Bebauungsdichte effizient die wenigen verbleibenden Freiflächen für Natur in der Stadt, bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Freiräume für die Bewohner.

Daher wurde in Abwägung mit den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen nach kostengünstigem Bauen zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der begrünten Tiefgarage gegenüber einem technischen Bauwerk mit nicht definierter Abdeckung der Vorrang gegeben.

6.7 Freiflächen und Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen und Festsetzungen der Freiflächen dienen dazu, das Plangebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische sowie biodiversitätsfördernde Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Zudem tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei und beeinflussen das Lokal-Klima positiv. Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ bei, bieten Lebensraum, Rückzugsort und Nahrungsquelle für Tiere und Insekten, wirken beschattend und kühlend. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu Freiflächen und Grünordnung dazu bei, die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser zu verringern.

Einfriedungen:

Die Vorgaben zu Einfriedungen wurden so gewählt, dass eine gestalterische Qualität im Gebiet entsteht und dennoch private Interessen nach Gestaltungsfreiheit und Privatsphäre zum Tragen kommen können. Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen zulässig. Durch offene Einfriedungen soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, diese zu passieren. Der zur Straße zulässige Zaunsockel soll den Eigentümern die Möglichkeit geben, die Gärten bei Bedarf vor Straßenwasser schützen.

Zudem leisten offene Einfriedungen eine klimatische Funktion: Offene, licht- und luftdurchlässige Grundstückseinfriedungen unterstützen den Luftaustausch zwischen den Grundstücken und tragen damit zur Verbesserung der Luftqualität und zum gesunden Lokalklima bei. Für Sichtschutzzwecke bietet sich eine (ggf. kombinierte) Heckenpflanzung an, die ebenfalls mikroklimatisch vorteilhaft ist.

Im öffentlichen Raum sind Einfriedungen zulässig, sofern sie der Verkehrssicherheit dienen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Spielplatz direkt an eine öffentliche Verkehrsstraße angrenzt.

Vorgärten:

Die Festsetzung der offenen Vorgärten hat zum Ziel, eine hohe Freiraumqualität im Geltungsbereich zu schaffen. Sie finden sich weitgehend so im Plangebiet in den entsprechend festgesetzten Bereichen vor. Die offenen Vorgärten sollen daher weiter fortgeführt werden. Sie sind ohne Einfriedungen herzustellen. Die Vorgärten zählen dabei als Bauland und dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl in die Ermittlung einbezogen werden.

Zufahrten, Wege und offene Stellplätze:

Durch die zunehmende Versiegelung vieler Flächen haben viele Regionen mit Überschwemmungen und Überhitzungen zu kämpfen. Grund dafür ist die fehlende Wasserversickerung, da das Oberflächenwasser insbesondere bei hohen Niederschlagsmengen innerhalb kurzer Zeit nicht mehr gut über den Boden entwässert werden kann.

Um Überhitzung und Überschwemmung entgegen zu wirken, werden asphaltierte oder gepflasterte Flächen ausgeschlossen und versickerungsfähige Bodenbeläge festgesetzt. Dadurch werden die Flächen wasseraufnahmefähig und anfallendes Regenwasser kann lokal versickern. Je nach erforderlichem Einsatzzweck können die Flächen begrünt werden oder zum Beispiel durch Kies

aufgeschüttet und so als Verkehrsflächen genutzt werden. Dadurch reguliert sich das Mikroklima erheblich durch Verdunstung.

6.8 Schallschutztechnische Maßnahmen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Für das WA2 wurde der Schallschutz in der ursprünglichen Bebauungsplan-Aufstellung durch schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult Ing. mbH von Oktober 1988 bearbeitet und in Form der Festsetzung einer Lärmschutzwand zum Gewerbe gelöst. Festsetzungen zu Baugrenzen und zulässige Geschossentwicklung werden deshalb im neuen Bebauungsplan übernommen, da sich die Lärmschutzwand aus der schalltechnischen Untersuchung auf dieses Baurecht bezieht.

Betrachtet wird im Folgenden der Bereich im Süden (WA1).

Im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ wurde entlang der Schrobenhausener Straße eine Lärmschutzwand gem. Gutachten der Dorsch Consult Ing. mbH von 1985 festgesetzt. Bis auf einen Bereich auf Höhe der Kreuzung Schrobenhausener Straße mit der Dr.-Bergmeister-Straße ist die Lärmschutzwand hergestellt. Für den Bereich mit hergestellter Lärmschutzwand wurde der Schallschutz durch die Lärmschutzwand ursprünglich gelöst, die Baugrenzen und zulässige Geschossentwicklung werden deshalb im neuen Bebauungsplan wie bereits aktuell für den Bestand möglich übernommen. Der Schallschutz ist deshalb nur für den Bereich ohne Lärmschutzwand neu zu lösen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH von Juli 2025 erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr beurteilt (CHC, Proj. Nr. 1924-2025, Juli 2025). Die Untersuchung bezieht sich auf den tatsächlich hergestellten Verlauf der Lärmschutzwände vor Ort, das bestehende Baurecht sowie die aktuellen Verkehrszahlen. Daraus resultierende Festsetzungen für Neu- und Umbauten wurden in den neuen Bebauungsplan aufgenommen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im kritischsten Geschoss sowie an den Baugrenzen getrennt nach Nacht- und Tag-Zeit herangezogen und die Schallsituation demgemäß beurteilt. Wie die Berechnungen im Gutachten zeigen, kann weder der ORW_{DIN18005} für ein Allgemeines Wohngebiet noch der IGW_{16.BImSchV}, dessen Verwendung das Ergebnis der Abwägung im Rahmen eines B-Planverfahrens sein kann, durchgängig eingehalten werden. Die Berechnung zeigt jedoch auch, dass an jedem Gebäude straßenabgewandt der IGW_{16.BImSchV} oder auch der ORW_{DIN18005} eingehalten werden kann, d.h. lärmabgewandte Fassaden vorhanden sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden grundsätzliche Möglichkeiten als Schallminderungsmaßnahmen diskutiert:

Durch das Einhalten von Mindestabständen können Gebäude aus dem Einwirkungsbereich für Immissionen herauskommen. Dies ist jedoch aufgrund der weitgehend bebauten Bauräume nicht möglich.

Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h auf 50 km/h könnten die Beurteilungspegel entlang der Schrobenhausener Straße um ca. 3,5 dB(A) reduziert werden. Für einen lärm mindernde Fahrbahnbelag könnte gemäß RLS-19 [7] ebenfalls eine Minderung um ca. 2 dB(A) erreicht werden. Bei einer Kombination beider Maßnahmen liegt die Verbesserung in einer Größenordnung von etwa 5,5 dB(A). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Staatstraße und

die Umsetzung der o.g. Maßnahmen obliegt nicht der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Maßnahme kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin wurde untersucht, wie sich die „fehlende“ 2,5m hohe Schallschutzwand (über Fahrbahnoberkante der Schrobenhausener Straße) im Bereich der Lücke auswirkt. Mit der verlängerten Schallschutzwand könnte an der Mehrzahl der Fassaden tagsüber der ORW_{DIN18005} und an allen Fassaden der IGW_{16.BImSchV} eingehalten werden. Nachts könnte in dem abgeschirmten Bereich ebenfalls mit einer Pegelminderung gerechnet werden, und nahezu durchgängig zumindest der IGW_{16.BImSchV} eingehalten werden. Der „Lückenschluss“ der Lärmschutzwand kann jedoch nicht mehr realisiert werden, da die Kosten als nicht mehr verhältnismäßig zu den betroffenen Parzellen erachtet werden.

Daher muss ein baulicher Schallschutz, d.h. Maßnahmen am Gebäude selbst, im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Maßnahmen betreffen Neu- oder Erweiterungsbauten. Mit der Maßnahme sollen gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren gewahrt werden.

So ist neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile in Kombination mit einer „architektonischen Selbsthilfe“ dafür zu sorgen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden können, an welcher zumindest der IGW_{16.BImSchV} von 59 dB(A) tagsüber für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und 49 dB(A) für überwiegend zum Schlaf genutzte Räume eingehalten werden kann.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass der

- a. schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält, oder
- b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Ziel der o.g. Maßnahmen soll sein, dass insbesondere nachts, unabhängig von einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, mit einer der oben genannten Maßnahmen die Möglichkeit für die Bewohner besteht, dass die Schlafräume über ein gekipptes Fenster belüftet werden können und ein mittlerer Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Aufgrund dessen soll für Schlaf- und Kinderzimmer, nur für den Fall, dass die obigen Maßnahmen nicht umgesetzt werden, eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung als mögliche Schallschutzmaßnahme zugelassen werden.

Außenwohnbereiche:

Der Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) ist in der Bauleitplanung bisher nicht geregelt. Grundsätzlich soll der ORW bereits am Rand des Geltungsbereichs eingehalten werden. Da Außenwohnbereiche, die dem Wohnen zugeordnet sind, auch am Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen teilnehmen, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche in belasteten Bereichen dennoch zu empfehlen bzw. notwendig.

Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, dass im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der ORW_{DIN18005} herangezogen werden kann, ist z.B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu der eine ungestörte Kommunikation unter den o.g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung (z.B. BVerwG, Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1075.04) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Die Schutzbedürftigkeit ist dabei auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag

beschränkt, da Außenwohnbereiche regelmäßig nur innerhalb der Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) genutzt werden. Der Immissionspegel von 62 dB(A) tagsüber kann mit Ausnahme der Heinrich-Streidl-Straße 21, Südfassade, Obergeschoss eingehalten werden. Für diese Fassade wurde die Festsetzung zu baulichen Schallschutzmaßnahmen durch beispielsweise Vorbauten getroffen.

Neben dem genannten IGW_{16.BImSchV} und ORW_{DIN18005} werden die Anforderungen an das Gesamtbauschalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen herangezogen, die sich gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1[8] ergeben. Das erforderliche Gesamtbauschalldämm-Maß $R_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird über den maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Immissionsrichtwerts eines Allgemeinen Wohngebiets nach TA Lärm [11] abgeleitet. Die Differenz zwischen Tag und Nacht liegt im vorliegenden Fall bei 7 dB(A), so dass die Nacht gesondert zu betrachten ist. Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt tagsüber bei bis zu $L_a = 68$ dB und nachts bei bis zu $L_a = 70$ dB, wodurch sich ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von $R_{w,ges} = 30$ bis 38 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und von bis zu $R_{w,ges} = 40$ dB für Schlafräume ergibt.

6.9 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der Tiere in der Stadt, besonders der vielen Fledermäuse, zu erhalten, da diese zu den geschützten Arten gehören. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume dieser, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Die West- bzw. Südseiten der Gebäude sind aufgrund ihrer Ausrichtung zur Wetterseite (Westen) bzw. der erhöhten Sonneneinstrahlung (Süden) als Nistkastenfassaden ungeeignet.

Niststätten und Quartiere für Fledermäuse, Insekten und Vögel sind relativ einfach herzustellen. Notwendig sind lediglich Spalten und Hohlräume in Fassaden oder im Dachbereich, die leicht zugänglich für Tiere sind. Jedoch sollten dort keine anderen Tiere wie Nager eindringen, die Schaden anrichten könnten. Die Niststätten können schon beim Neubau in die Fassade- oder Dachkonstruktion integriert werden. Jedoch sollten die verbauten Elemente spezifisch an die vorhandenen Tierarten angepasst werden. Dort kann geschultes Fachpersonal wie Ökologen oder Vertreter von Naturschutzverbänden, weiterhelfen.

7 Planungsalternativen

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet, für das bereits der Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ mit insg. 19 Änderungen besteht (nicht alle rechtskräftig gesetzt). Im Bereich der Neuaufstellung ist bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das so beibehalten wird. Eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt. Um den Siedlungscharakter unter einer verträglichen Nachverdichtung auch weiterhin beizubehalten sowie Maßnahmen für den Immissionsschutz und Umweltschutz anzuwenden, werden stärkere Verdichtungsmöglichkeiten als nicht angemessen erachtet.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die dafür erforderliche überschlägige Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, ergibt, dass durch den geplanten Bebauungsplan keine hohen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist nach seiner Überplanung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. 31.800 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Damit erhöht sich die Dichte der möglichen Überbauung gegenüber der bisherigen Grundfläche um ca. 6.007,6 m², da in einigen Bereichen die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht wird. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und wird auch in diesem Gebiet als verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit erachtet:

	Nettobaufläche Bestand in qm	GRZ bisher	zul. Grundfläche bisher	GRZ in Planung	zul. Grundfläche in Planung in qm	Mehrung zul. Grundfläche
	60076	0,3	18022,8	0,4	24030,4	6007,6
	19513	0,4	7805,2	0,4	7805,2	0
Nettobaufläche gesamt	79589		25828		31835,6	6007,6

In sinnerfassender Auslegung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten daher Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h. zu erwartende Eingriffe sind als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen Rechnung getragen.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Die Beachtung des Artenschutzes obliegt dem Bauherrn.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld keine Bodendenkmäler oder Ensembles verzeichnet, jedoch findet sich ein Baudenkmal im Kapellenweg. Hierbei handelt es sich um eine Kapelle mit historischer Ausstattung des Vorgängerbaus im Kapellenneubau um 1800 (Baudenkmal Aktennummer D-1-86-143-51) (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Baudenkmal Aktennummer D-1-86-143-51

Die Kapelle weist eine relativ geringe Höhe und Grundfläche auf und wird bereits durch die aktuell vorhandene Bebauung der Umgebung überragt. Durch die gegenständliche Bauleitplanung entstehen keine Neuerungen, die die Kapelle betreffen. Generell ist das Baudenkmal auch weiterhin gemäß den allgemeinen Anforderungen des Denkmalschutzes zu behandeln. Auch bei Bauvorhaben, die in der Umgebung des Baudenkmals durchgeführt werden, ist der Denkmalschutz zu beachten.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen ist bzw. durch das Planvorhaben keine neuen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wer jedoch weitere Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

8.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen und bereits beplanten Lage, welche bis auf wenige Baulücken bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Durch die Festsetzungen zur Versiegelung und überbaubaren Grundstücksfläche sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Sollten Geländeverfüllungen stattfinden, wird empfohlen, dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

8.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Dem Landschaftsplan Wasser ist zu entnehmen, dass im Gebiet artesisch gespanntes Grundwasser vorliegt. Insbesondere bei Bohrungen muss deshalb mit austretendem Grundwasser gerechnet werden. Weiterhin liegt das Plangebiet im „wassersensiblen Bereich“. Als solche Bereiche werden gem. LfU Gebiete bezeichnet, die zum natürlichen Einflussbereich des Wassers gehören und in denen es demzufolge zu Überschwemmungen kommen kann. Eine Risikobewertung für Hochwässer ist damit jedoch noch nicht enthalten. Allerdings lassen wassersensible Bereiche eine Einschätzung der Ausbreitung möglicher Hochwasserereignisse zu. Wird zusätzlich der Bereich im Nord-Osten betrachtet, der von HQ_{extrem} betroffen ist, entsteht ein differenzierteres Bild zur Gefahren-Analyse: So stellt die Ilm, welche östlich des Gebietes verläuft, ein besonderes Hochwasserrisiko dar. Bereiche im Nord-Osten des Gebietes außerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung können bei einem HQ_{extrem} von einem Hochwasser mit einer Wassertiefe von bis zu einem halben Meter betroffen sein (Abbildungen 6 und 7). Insbesondere bei der Anlage von Kellern gilt es, das Grundwasservorkommen zu beachten, die Bauvorhaben gegen Wasser zu schützen sowie Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Um auf die genannten hydrologischen Herausforderungen zu reagieren, wurden einerseits durch Begrenzung der Versiegelung (Beschränkung der GRZ auf 0,4) und andererseits durch Festsetzungen zur Grünordnung, die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

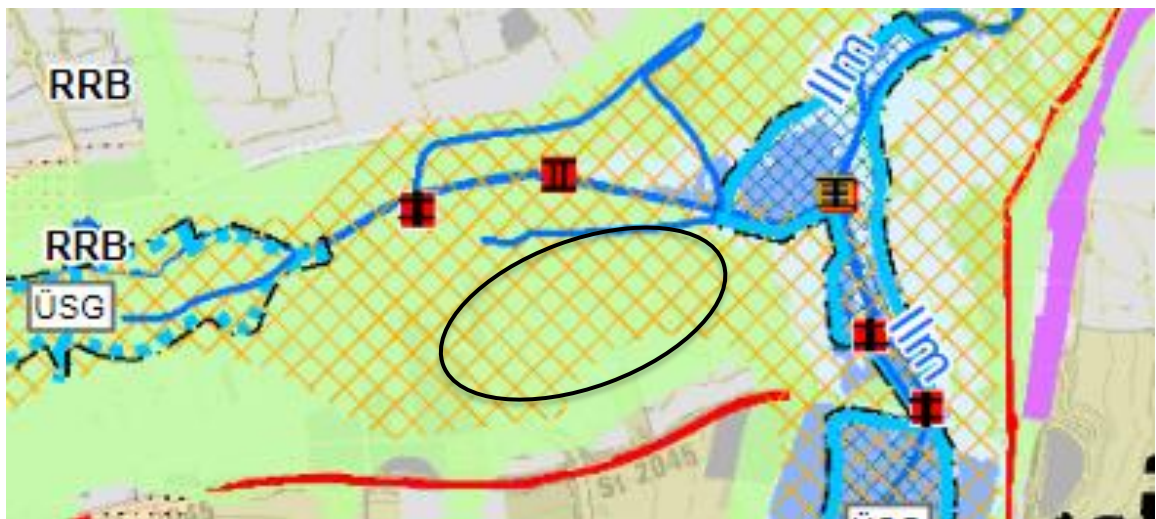


Abbildung 6: Auszug Landschaftsplan Wasser, (Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, o. M.)

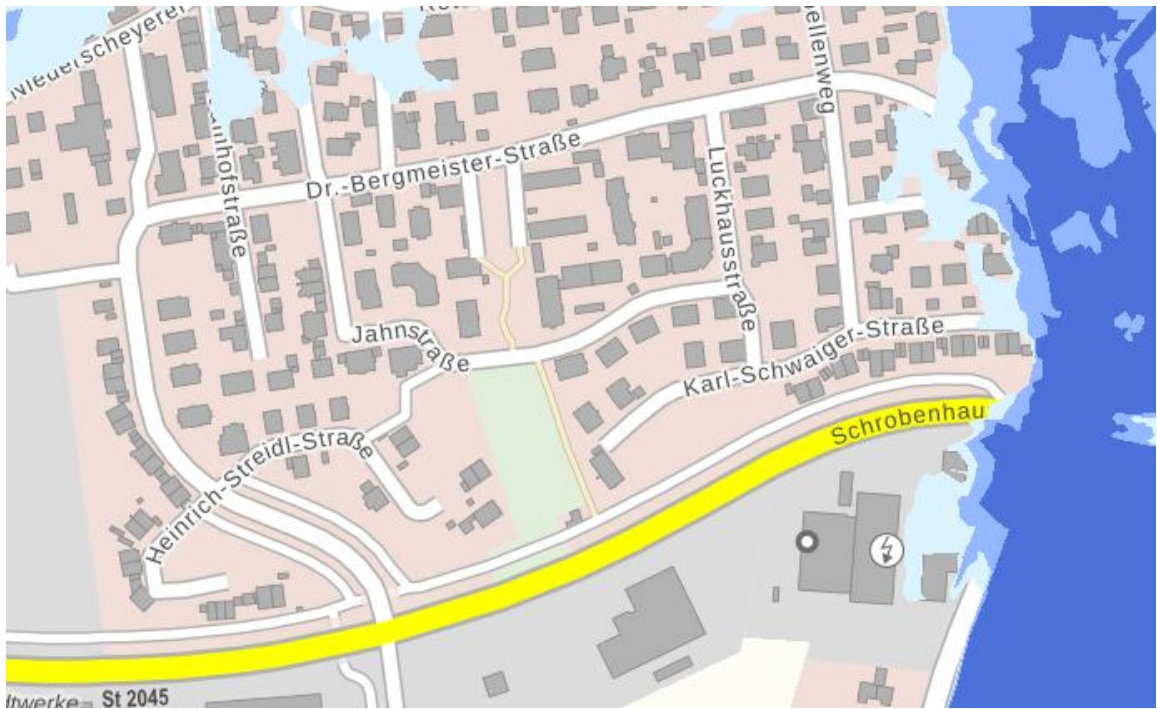


Abbildung 7: HQ_{extrem}, (Bayerische Vermessungsverwaltung, O. M.)

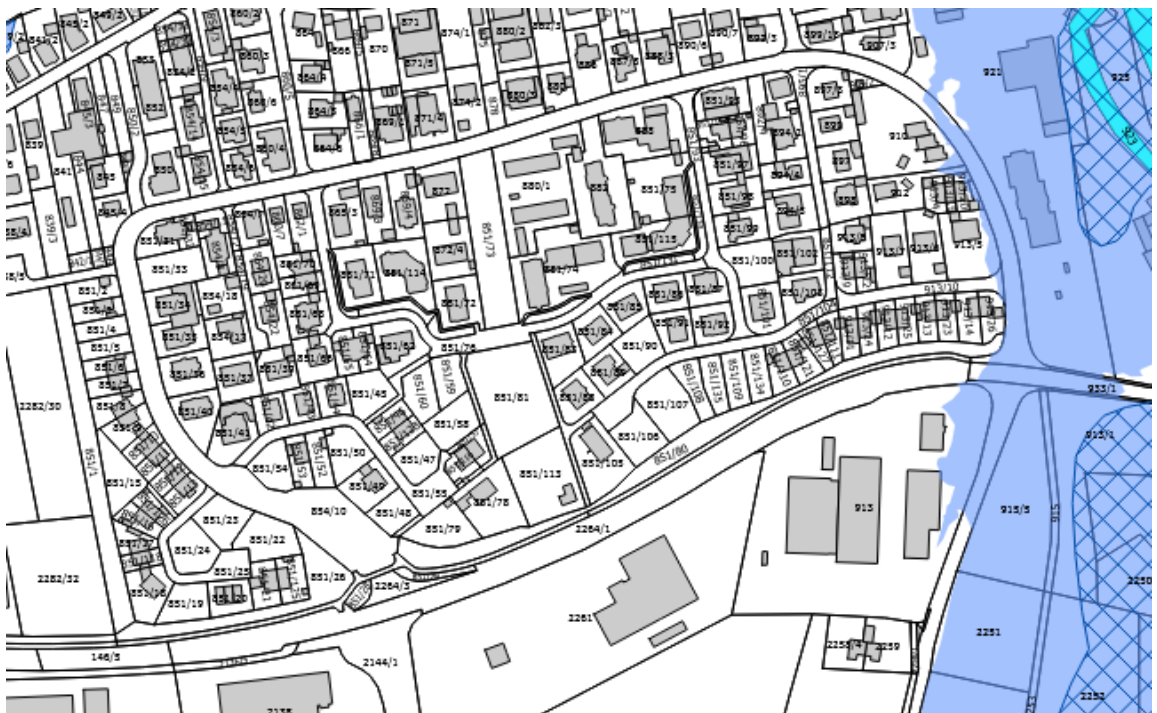


Abbildung 8: Überschwemmungsgebiet, (Bayerische Vermessungsverwaltung, o. M.)

8.5 Immissionsschutz

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung löst selbst keine neuen Immissionen aus. Festgesetzt wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet mit den darin zulässigen Nutzungen gem. BauNVO. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sollen nicht möglich sein, um nicht zusätzlichen Verkehr im Gebiet zu erzeugen, der weitere Immissionen bewirken würde.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sich mit dem Immissionsschutz befasst, bestehende Immissionsschutzmaßnahmen erläutert sowie wurden neu zu fassende Immissionsschutzfestsetzungen getroffen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr Schrobenhausener Straße und Dr.-Bergmeister-Straße berechnet und beurteilt. Bestehende Lärmschutzwände wurden hinweislich in den neuen Bebauungsplan übernommen, neue Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den neuen Bebauungsplan als Festsetzungen durch Text Nr. D.9 aufgenommen.

8.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Quartiers und ermöglicht eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung. Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorgegebenen Baugrenzen lassen viel Spielraum für verschiedene Bauformen und Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht zu werden.

8.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und weitgehend bebautes Wohngebiet handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

8.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Da es sich um ein bereits beplantes und weitgehend bebautes Gebiet handelt, haben Versiegelungen in der Fläche bereits stattgefunden. Um eine weitere unverträgliche Versiegelung zu verhindern und der sommerlichen Aufheizung entgegenzuwirken, wurde versucht, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

8.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind.

Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

9 Flächenbilanz

Nachfolgende Auflistung zeigt die Kenndaten der Planung in gerundeten ca.-Angaben:

Geltungsbereich:	116.423,17 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	- 23.403,64 m ²
Öffentl. Frei- u. Erholungsflächen, Spielplätze:	- 7.760,85 m ²
Private Parkplätze:	-1.253,20 m ²
Baudenkmal, vegetationslose Flächen:	- 4.416,38 m ²
 Nettobauland:	 79.589,1 m ²

Anlage 1: Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a – Anlage 2 zum BauGB

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bearbeitung Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, SG 3.5

1	Merkmale des Bebauungsplans:	Umfang	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans: Art der baulichen Nutzung: Bestehende GRZ: Geplante GRZ: Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche: Nettobauland 79589 m² x 0,4 = 31835,6m² Grundfläche (ist >20.000 m² < 70.000 m²) Neu versiegelte Fläche: (Berechnung siehe Anlage zum Prüfbogen!)	ca. 11,6 ha WA 0,3 bis 0,4 0,4 31835,6 m² 6007,6 m²	
3	Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
4	B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ☐ Wiedernutzbarmachung von Flächen ☒ Nachverdichtung ☐ Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	☒	☐
5	Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ☒ Angebotsbebauungsplan ☒ Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt ☒ Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG	☒	☐
6	Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ☒ Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden ☒ Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen	☒	☐

7	Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB	☒	☐
8	Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:	ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	☐	☒
	Versiegelung	☒	☐
	Entsiegelung / Rückbau	☐	☒
	Bodenabtrag	☐	☒
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	☐	☒
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen	☐	☒
	Erhöhung Schadstoffemissionen	☐	☒
	Verringerung Verkehrsaufkommen	☐	☒
	Lärmschutzmaßnahmen	☐	☒
	Veränderung / Querung von Gewässern	☐	☒
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	☐	☒
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	☐	☒
	Grundwasserentnahmen / -absenkungen	☐	☒
9	1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Ausmaß / Bedeutung gegeben?	
		ja	nein
10	1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	☐	☒
	Bedarf, Größe, Standort: Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Überplanung eines Teil-Bereichs des Bestands-Bebauungsplanes Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“. Ziel der Überplanung ist eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden und gemischten Gebäudestrukturen. Dies soll durch geeignete Maßnahmen gesteuert werden,		

		um das Gebiet so vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung zu bewahren. Die Flächen sind weitgehend bebaut, es finden sich aber auch einzelne Baulücken im Geltungsbereich. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt, insbesondere die Versiegelung für Verkehrsanlagen sind bestehend. Der Bereich der Bestands-Überplanung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12,6 ha. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 in einigen Bereichen wird eine Grundfläche von 34.826,4 m² ermöglicht. Im Vergleich zur Grundfläche, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sowie seiner Änderungen ermöglicht ist, ist dies eine Zunahme der Grundfläche um 6.007,6 m². Umgang mit Ressourcen: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch keine zusätzlichen Ressourcen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Raumordnung: Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Planung setzt damit keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie er in § 35 Abs.3 UVPG beschrieben ist.																						
11	1.2	<table><tr><td rowspan="2">das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</td><td colspan="2">B-Plan widerspricht diesen</td></tr><tr><td>ja</td><td>nein</td></tr><tr><td>Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Flächennutzungsplan (F-Plan)</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Landschaftsplan (LP)</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Anderer Pläne (Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder –pläne, Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Pfaffenhofen, Pfaffenhofener Nachhaltigkeitserklärung, Gewässerentwicklungsplan)</td><td>☐</td><td>☒</td></tr></table>	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen		ja	nein	Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)	☐	☒	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	☐	☒	Flächennutzungsplan (F-Plan)	☐	☒	Landschaftsplan (LP)	☐	☒	Anderer Pläne (Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder –pläne, Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Pfaffenhofen, Pfaffenhofener Nachhaltigkeitserklärung, Gewässerentwicklungsplan)	☐	☒	☐	☒
das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen																							
	ja	nein																						
Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)	☐	☒																						
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	☐	☒																						
Flächennutzungsplan (F-Plan)	☐	☒																						
Landschaftsplan (LP)	☐	☒																						
Anderer Pläne (Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder –pläne, Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Pfaffenhofen, Pfaffenhofener Nachhaltigkeitserklärung, Gewässerentwicklungsplan)	☐	☒																						
12	1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Schutz von Ressourcen - Boden: Durch Wohnbaunutzung ist der Boden, der nun für zusätzliche Versiegelung in Anspruch genommen werden kann, bereits anthropogen überprägt. Durch die	☒	☐																				

	Weiternutzung bestehender Straßeninfrastruktur werden Eingriffe im Außenbereich verhindert. - Wasser Das Gelände ist weitgehend eben. Im Süden steigt es gering an. Es liegt zum Teil im wassersensiblen Bereich und beinhaltet Bereiche artesisch gespannten Grundwassers. Mit hohen Grundwasserständen muss daher gerechnet werden. Im Osten liegt ein kleineres Gebiet im Bereich des HQ extrem der Ilm. - Altlasten Es sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. - Ortsbild: Das Gebiet ist weitgehend durch eine ebene Topographie gekennzeichnet. Die zulässigen Gebäude- und Wandhöhen sowie Geschossanzahlen nehmen von Osten, Süden und Westen hin zum mittleren Bereich des Planumgriffs (Gebiet nördlich der Jahnstraße und westlich der Luckhausstraße) zu. Die niedrigeren zulässigen Wand- und Gebäudehöhen finden sich somit in den Rand-Bereichen des Planumgriffs. Die Wand- und Gebäudehöhen werden bestandsorientiert bzw. mit maßvollem Anstieg festgesetzt. - Erholung: Bestehende Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Parkanlage wie im Bestand festgesetzt und tragen zur Freiflächenqualität des Gebietes bei. Baugrenzen entlang der Straßen sichern Vorgartenbereiche und tragen zur Sicherheit und Einsehbarkeit von Straßenräumen bei. - Energetische/ökologische Nachhaltigkeit: Bei der (Neu-)Errichtung von Häusern sind die Dächer anteilig mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Artenschutzfestsetzungen für Fledermausquartiere oder Nistkästen für Vögel an Gebäuden oder Bäumen verbessern die Lebensraumausstattung für urbane Zielarten. - Soziale Nachhaltigkeit Die Planung berücksichtigt durch Erhalt und Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur die Identität des Gebiets und ermöglicht den Bewohnern, quartiersnah Wohnraum zu schaffen bzw. zu finden. Neben privaten Flächen stehen auch öffentliche Flächen als Grün- und Freiflächen zur Verfügung.		
13	1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist vor allem im südlichen Bereich erhöht. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, wurde eine erforderliche Lärmschutzwand bereits teilweise erbaut. Für die noch notwendigen Abschnitte wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Lärmschutzwand erweitert und Schallschutzmaßnahmen getroffen. Durch Nachverdichtung ist grundsätzlich ein Anstieg des Individualverkehrs und der parkenden Fahrzeuge im Gebiet möglich. Im Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Deren Immissionen in das nun überplante Gebiet werden ebenfalls durch eine Lärmschutzwand auf das gesundheitsverträgliche Maß beschränkt. Sonstige Beeinträchtigungen durch Anlagen, die Erschütterungen, Stäube oder Gerüche emittieren, liegen nicht vor. Hochspannungsfreileitungen überspannen das Gebiet nicht. Eine geplante Richtfunktrasse der Sendeanlage überquert das Gebiet im Nordosten. Bei Nachverdichtung können grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas durch Verringerung des Grünflächenanteils und verstärktes Aufheizen der versiegelten Flächen auftreten. Für eine Durchlüftung des Gebietes sorgen die vorhandenen Grün- und Freianlagen, die das Gebiet in Richtung Nord-Süd durchqueren.	☐	☒

14	1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen		☐	☒
			ja	nein		
		B-Plan beinhaltet / betrifft:				
		☐ RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU ²	☐	☐		
		☐ RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm Warnow/Peene	☐	☐		
		☐ RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	☐	☐		
		☐ Klimaschutzkonzept M-V / Rahmenkonzept Klimaschutz Rostock	☐	☐		
		☐ Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	☐	☐		
		☐ RL 2002/49/EG (Umgebungsärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan Hansestadt Rostock	☐	☐		
		☐ RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme	☐	☐		
		☐ Küsten- und Hochwasserschutz	☐	☐		
		☐ RL 2008/50/EG: Luftreinehalte- und Aktionsplan Hansestadt Rostock	☐	☐		
		☐ RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	☐	☐		
		☐	☐	☐		
		☐	☐	☐		
15	2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkung en zu erwarten		Einschätzung der Auswirkung en	
			ja	nein		
16		☒ Bestandsichernder B-Plan	☒	☐		

² BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Kommission für Anlagensicherheit. 2. überarbeitete Fassung KAS-18. Stand: 11/2010. http://www.sfk-taa.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf

17	2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
18	(a)	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit Mit geringfügigen Verkehrszunahmen in den Straßen des Gebietes sowie in den den Verkehr des Gebietes abführenden Straßen Dr.-Bergmeister-Straße ist zu rechnen. Eine Verschärfung der Belegung der Straßen durch parkende Autos wird nicht befürchtet, da die Stellplatzsatzung der Stadt bei Neubauten anzuwenden ist. Die Topographie des Geländes ist bis auf den südlichen Bereich weitgehend eben. Daher ist nicht mit Verschattung durch Gebäude an Hanglagen zu rechnen. Belichtete Wohnräume für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gewährleistet werden. Es sind keine projektbezogenen, erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.	☐	☒	
19	(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Die Wirkungen von einzelnen Bauvorhaben sind voraussichtlich so gering, dass keine Auswirkungen auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population betroffener Arten zu erwarten sind. Für einzelne Bauvorhaben gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen zum Natur- und Artenschutz, die insbesondere beim Abbruch von Bestandsgebäuden oder bei der Fällung von Gehölzen zum Tragen kommen.	☐	☒	
20	(c)	Boden Zwar werden im Umfang von ca. 6.007 m² Mehrversiegelungen erlaubt, diese erfolgen jedoch in bereits durch Bebauung gestörten Bodenbereichen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Nachverdichtung, die auch in die Höhe geht, minimiert. In Betrachtung von Wechselwirkungen ergeben sich daher keine erheblichen projektspezifischen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.	☒	☐	
21	(d)	Wasser – Oberflächenwasser Im Gebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Projektspezifische Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.	☐	☒	
22	(e)	Wasser – Grundwasser Das Gebiet liegt teilweise im sogenannten wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass mit weitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Außerdem befinden sich im Norden Bereiche mit artesisch gespanntem Grundwasser. Insbesondere bei eventuellen Bohrarbeiten ist deshalb auf austretendes Grundwasser zu achten.	☐	☒	

	Durch die Mehrversiegelung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet voraussichtlich zurückgehen, da der Oberflächenabfluss zulasten Niederschlagswasserrückhalt und Versickerung in der Fläche zurückgeht. Dem wirken die allgemeinen Vorschriften, die der Versickerung den Vorrang vor Ableitung geben, entgegen. Für das Schutzgut Wasser – Grundwasser werden keine erheblichen projektspezifischen Auswirkungen erwartet.			
23	(f) Wasser –Hochwasser Der wassersensible Bereich gibt zwar keinen Rückschluss auf die Wahrscheinlichkeit eintretender Hochwasserereignisse. Es kann in diesem Bereich aber zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Bereich von Hochwassergefahrenflächen gemäß eines HQ extrem. Bei konkreten Bauvorhaben sind deshalb geeignete Maßnahmen wie die Sicherung der Keller und Öltanks gegen Hochwasserereignisse zum Hochwasserschutz umzusetzen.	☐	☒	
24	(g) Luft Die projektspezifischen Auswirkungen, z.B. erhöhte Emissionen von Heizanlagen oder zunehmender Verkehr, sind so gering, dass auch lokal keine Auswirkungen zu erwarten sind.	☐	☒	
25	(h) Klima Der wesentliche Grünflächenanteil mit klimatischer Ausgleichswirkung wird durch die vorhandenen Grün- und Freiflächen erreicht. Ebenso werden durch Festsetzung von insbesondere rückwärtigen Baugrenzen Begrünungen in den privaten Gärten erzielt. Festsetzungen für solare Nutzungen bei Neubauten tragen zur Begrenzung des Klimawandels durch CO₂-Anstieg bei. Die projektspezifischen Auswirkungen sind so gering, dass auch lokal keine Auswirkungen zu erwarten sind.	☐	☒	
26	(i) Landschaft(sbild) Das grundsätzliche Erscheinungsbild einer von Bebauung geprägten Landschaft bleibt bestehen. Durch Orientierung der Festsetzungen am Bestand wird keine unverhältnismäßige Mehrbebauung geschaffen. Die projektspezifischen Auswirkungen sind so gering, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.	☐	☒	
27	(k) Kultur- und sonstige Sachgüter Im Nordosten des Gebiets befindet sich ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um eine historische Kapelle um 1800. Die Kapelle weist eine relativ geringe Höhe auf und wird bereits durch die aktuell vorhandene Bebauung der Umgebung überragt. Durch die gegenständliche Bauleitplanung entstehen keine Neuerungen, die die Kapelle betreffen. Generell ist das Baudenkmal	☐	☒	

		auch weiterhin gemäß den allgemeinen Anforderungen des Denkmalschutzes zu behandeln. Auch bei Bauvorhaben, die in der Umgebung des Baudenkmals durchgeführt werden, ist der Denkmalschutz zu beachten.			
		Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie teilweise Erhöhung der zulässigen Gebäude- und Geschossanzahlen kann es zu einer Zunahme an Einwohnern im Gebiet kommen. Damit verbunden kann sich auch die Anrechnung des Gebiets hinsichtlich der Einwohnergleichwerte in der Kläranlage ergeben.			
		Grundsätzlich trägt jedoch die Nutzung bzw. erweiterte Nutzung bestehender Infrastruktur zu deren wirtschaftlichen Auslastung bei. Hierdurch ergeben sich projektspezifisch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'sonstige Sachgüter'.			
28	(l)	Wechselwirkungen	☒	☐	
		Im Gebiet der Stadt Pfaffenhofen besteht ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt. Um diese Entwicklung zu begleiten, stehen neben beschränkenden Möglichkeiten, wie z.B. der Mietpreisbremse, auch Planungen für Neuschaffung von Wohnungen zur Verfügung. Die in der vorliegenden Planung gewählte Nachverdichtung von Bestandsgebieten ist dabei im Vergleich mit der Ausweisung von Neubauflächen in bisherigen Außenbereichen zu sehen.			
		Bezieht man diese Wechselwirkungen mit ein, ergeben sich projektspezifisch vorteilhafte Auswirkungen durch vermiedene Eingriffe an anderer Stelle auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.			
29	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
30	(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen			
		Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet	☐	☒	
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	☐	☒	
31	(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒	
32	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
33	(a)	Risikopotenzial des Standortes	☐	☒	
		Das Risikopotenzial des Standortes ist durch die bestehende Nutzung gut einschätzbar. Es ist kein erhöhtes Standortrisiko gegeben.			
34	(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen	☐	☒	

		☒ Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar ☐ Inanspruchnahme erforderlich			
35	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	☐	☒	
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	☐	☒	
		Verlagerungseffekte zu erwarten	☐	☒	
36	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	☐	☒	
		☐ Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten			
		☐ Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen			
37	2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden ja nein		Einschätzung der Auswirkungen
38	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
39	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
40	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
41	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
	(a)	Biosphärenreservat	☐	☒	
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	☐	☒	
42	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
43	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			

	(a)	Wasserschutzgebiet	☐	☒	
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	☐	☒	
	(c)	Überschwemmungsgebiet	☒	☐	
44	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	☒	
45	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐	☒	
46	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
	(a)	Baudenkmal	☒	☐	
	(b)	Bodendenkmal	☐	☒	
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	☐	☒	
47		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	
48		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	
49		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	

50	Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:	
	Die Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ergibt, dass durch den geplanten Bebauungsplan keine hohen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.	
51	Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:	
52	☒ Umweltprüfung nicht erforderlich	
53	Zu beachtende Auflagen:	
54	Sonstige Hinweise:	
	Bei der Erneuerung von Wasserrechten für die Einleitung von Oberflächenwässern aus dem Gebiet ist die Änderung der Situation zu beurteilen und ggf. durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen die Erheblichkeit von Auswirkungen zu begrenzen.	

55 ☐ Umweltprüfung erforderlich

Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch	LUVPG M-V	Landes-UVPG Mecklenburg-Vorpommern
B-Plan	Bebauungsplan	UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie

verwendete Farben:

	positive Auswirkung
	keine / geringe Auswirkung
	mittlere Auswirkung
	hohe Auswirkung
	Auswirkung nur im Zusammenhang mit anderen Kriterien sachgerecht einzuschätzen

Anlage zum Prüfbogen:

Mehrung Grundfläche (entspricht zusätzliche Versiegelung) des Bebauungsplans Nr. 11 A

	Nettobaufläche Bestand in qm	GRZ bisher	zul. Grundfläche bisher	GRZ in Planung	zul. Grundfläche in Planung in qm	Mehrung zul. Grundfläche
	60076	0,3	18022,8	0,4	24030,4	6007,6
	19513	0,4	7805,2	0,4	7805,2	0
Nettobaufläche gesamt	79589		25828		31835,6	6007,6