



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 149 „SO Altenheim“

2. Änderung

- Begründung -

zur Planfassung vom 14.05.2025

Entwurfsverfasser: dmp.planung GmbH

Lindhofstraße 1

84307 Eggenfelden

Tel: 08721 126 150

Fax: 08721 126 15 29

Internet: www.dmp-planung.de

E-Mail: kontakt@dmp-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung.....	1
1.1	Ziele der Planung	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Geltungsbereich	2
2.3	Topografie	2
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	2
2.5	Erschließung	3
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen	5
4	Plankonzept.....	6
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	6
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	6
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	6
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	6
5	Planfestsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und Abstandsflächen	8
5.4	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
5.5	Grünordnung	11
5.6	Artenschutz	12
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
6.1	Belange des Umweltschutzes	12
6.2	Belange des Denkmalschutzes	13
6.3	Belange des Bodenschutzes	13
6.4	Belange des Immissionsschutzes	13
6.5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	14
6.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	14
6.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	14
6.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz.....	14
6.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	14
7	Flächenbilanz	14

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Wohnbebauung ermöglicht werden, um neuen und auch altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Städtebauliches Ziel ist es dabei, das Baurecht des Quartiers an heutige nachhaltige Standards anzupassen, zeitgemäße Wohnbebauung zu ermöglichen und dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen. Auf eine kompakte und flächensparende Bauweise wird dabei geachtet.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 12.09.2024 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich aktuell das ehemalige Schwesternheim, welches aufgrund seines baufälligen Zustandes saniert, umstrukturiert und aufgestockt werden soll. Für die Maßnahme sollen insbesondere Regelungen zur Nachverdichtung, Baudichte, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen werden, weshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich aufgrund des hohen Siedlungsdruckes für Wohnnutzungen Themen der Nachverdichtung gegenüber. Durch den anhaltenden Bedarf an Wohnraum kommt es aktuell zu einer starken Bautätigkeit. Die grundsätzlich wünschenswerte Innenentwicklung soll daher unter Berücksichtigung des Gebietscharakters erfolgen und gezielt gesteuert werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm und ist ca. 450 m fußläufig Richtung Norden von der Hauptplatzmitte entfernt. Das Grundstück liegt westlich an der Türlltorstraße.

Das Grundstück ist bebaut mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim, welches saniert, umstrukturiert und aufgestockt werden soll. Durch die sehr gute, innenstadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen zur täglichen Versorgung, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume in guter Erreichbarkeit vorhanden.

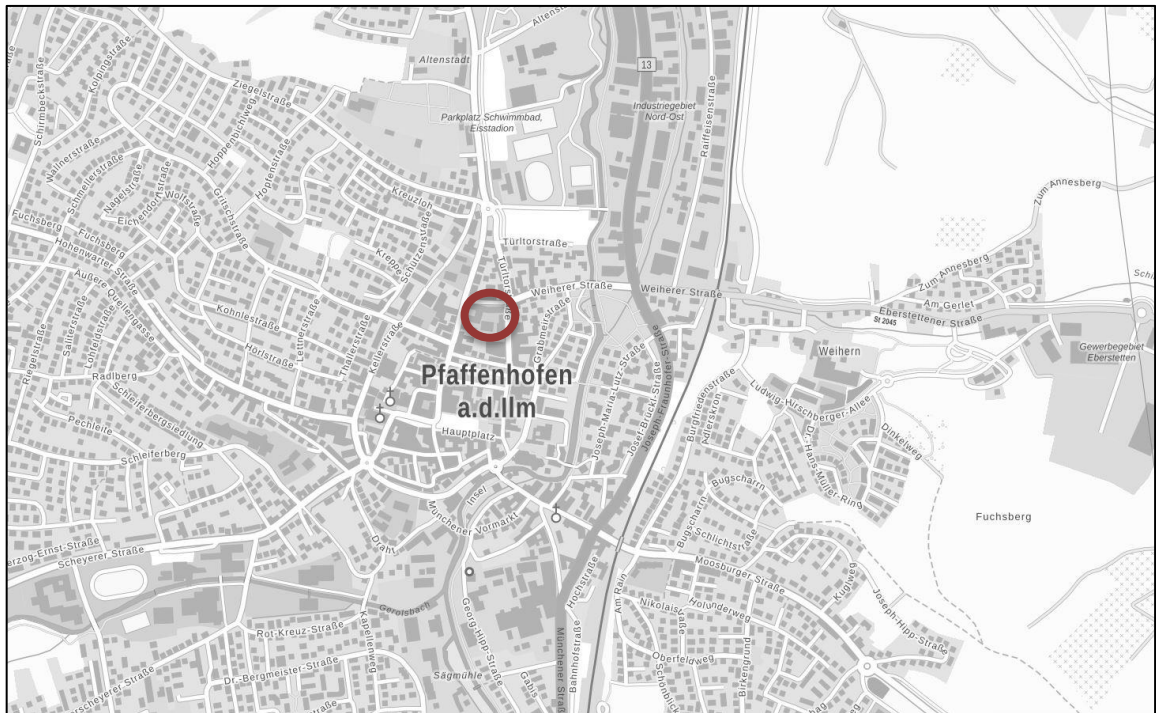


Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr. 71/3, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Sie wird umgrenzt

- im Norden von Teilflächen der Flur-Nr. 71/1,
- im Süden und Westen von der Flur-Nr. 71/2,
- im Osten von der Türlltorstraße Flur-Nr. 652, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 750 m².

2.3 Topografie

Das Areal ist als eben zu bezeichnen und liegt auf ca. 423 m ü. NN. Planungsrelevante Geländeunterschiede sind nicht vorhanden.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Bei der bestehenden Bebauung des Änderungsbereiches handelt es sich um das ehemalige Schwesternwohnheim des bis 1984 als Krankenhaus genutzten Nachbargebäudes.

Die Änderung umfasst den südöstlichen Teil des Bebauungsplanes 149 „Sondergebiet Altenheim“. Der Ursprungsbebauungsplan ist nach Westen und Südwesten als Sondergebiet Altenheim festgesetzt, die Bebauung wird entsprechend als Altenheim genutzt. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Schwesternwohnheim, welches sich ebenfalls im Umgriff des Ursprungsbebauungsplanes befindet und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan 66 „An der Spitalstraße“ an den Geltungsbereich. Dieser setzt eine verdichtete Bauweise als Mischgebiet fest. Das Gewerbe befindet sich meist im Erdgeschoss und die Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Geschossigkeit geht bis auf 3 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach im Bestand. Bei den übrigen, umliegenden Flächen handelt es sich um Gebiete, deren Baurecht nach § 34 BauGB richtet, die jedoch eine vergleichbare Bebauung aufweisen.

2.5 Erschließung

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

Das Gebiet wird bereits über den angrenzenden Mischwasserkanal entwässert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung kaum möglich.

Das Gebiet wird von Osten über die Türlltorstraße erschlossen.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, da sich in unmittelbarer Nähe zum Areal eine Bushaltestelle befindet. In der Ingolstädter Straße, auf Höhe der Spitalstraße, befindet sich die Bushaltestelle Ingolstädter Straße, die von den Buslinien 3 und 4 angefahren wird. Darüber hinaus sind weitere Bushaltestellen in der Kellerstraße und am Hauptplatz gut fußläufig erreichbar.

Die fußläufige Erschließung zum Gebiet hin erfolgt jeweils über einen beidseitigen Gehweg entlang der Türlltorstraße.

Der Stellplatzbedarf ist auf dem eigenen Grundstück gemäß der aktuell gültigen KFZ-Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. können fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreicht werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 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 Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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.

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

G 1.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

G 1.1.1: 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.

Z 1.1.2: 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 1.3: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

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

3.2 Flächennutzungsplan

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

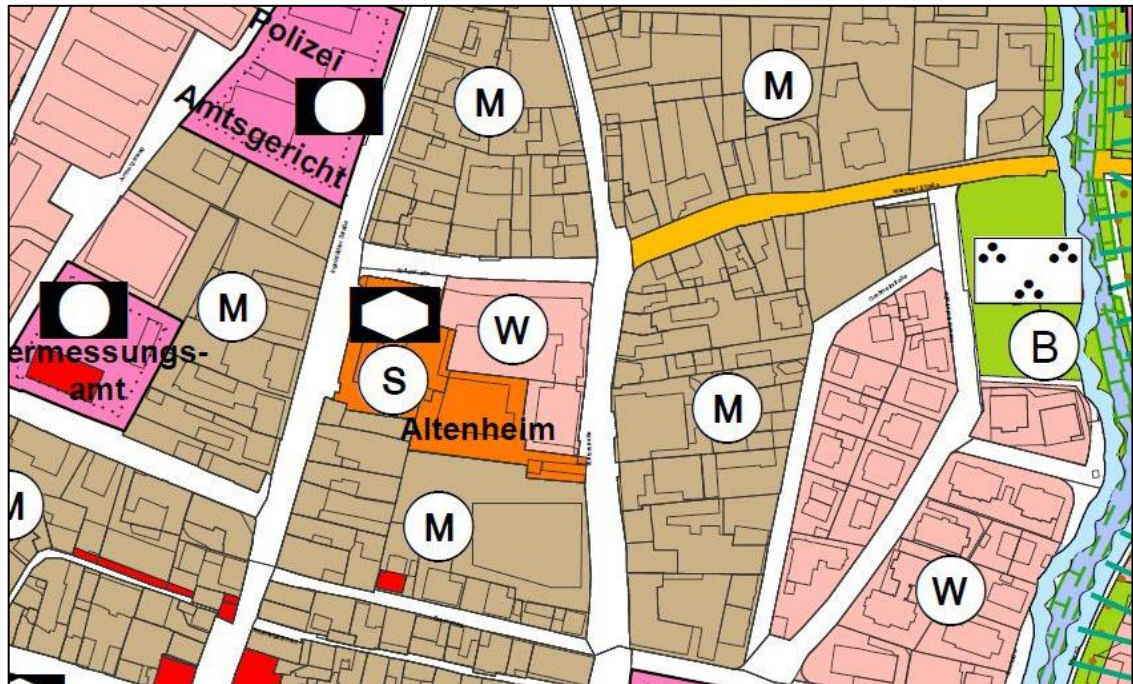


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Da die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen wird kann die vorliegende Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich um eine Wohn- und Mischbaufläche mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, die teilweise im Bereich mit artesisch gespanntem Grundwasser liegt. Das Plangebiet ist als wassersensibler Bereich dargestellt, was bedeutet, dass in diesen Bereichen hohe Grundwasserstände vorhanden sein können und es zu zeitweise hohen Wasserabflüssen, Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Jedoch gibt die Lage im wassersensiblen Bereich keine Auskunft über die Wahrscheinlichkeit eines eintretenden Hochwasserereignisses. Teilweise liegen die Flächen südexponiert.

Nach der Bodenkarte teilen sich die Böden in zwei Bereiche. Im Westen befindet sich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton; im Osten fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm. Für konkrete Aussagen zum Plangebiet ist der beigefügte geologische Bericht zu beachten.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

Die aktuell gültigen Fassungen der KFZ-Stellplatzsatzung und Fahrradabstellplatzsatzung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Ziel des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 149 „SO Altenheim“ war es, das Quartier neu auszurichten und dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen. Die festgesetzte, verdichtete Bauweise zeigt dabei einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das städtebauliche Konzept nimmt zudem Bezug auf das bestehende städtische Ensemble. Durch die 4-geschossige Bauweise soll eine flächensparende Bebauung erreicht werden. An diesen Zielen wird auch in der Änderung weiter festgehalten.

Durch Regelungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung soll darüber hinaus eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bebauung entstehen.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches und fast vollständig bebautes Gebiet handelt, ist dieses durch Straßen für den Individualverkehr sowie den ÖPNV verkehrlich erschlossen. Diese werden als ausreichend erachtet.

Bestehende Kanäle bzw. Versorgungsleitungen liegen im öffentlichen Raum und sollen auch in Zukunft dort zum Liegen kommen. Das Gebiet wird bereits über den angrenzenden Mischwasserkanal entwässert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Die Infrastruktureinrichtungen im Gebiet werden als für die beabsichtigte Nachverdichtung ausreichend erachtet, da es nicht zu einer deutlichen Baurechtsmehrung durch die Änderung kommt.

Der Stellplatzbedarf ist über eine best. private Tiefgarage auf dem Areal sichergestellt. Um den Bedarf an KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen zu decken, sind die KFZ-Stellplatzsatzung und die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm anzuwenden und die benötigten Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Um trotz der Dichte aufgrund der Nachverdichtung einen hohen Durchgrünungsanteil zu erhalten und zu fördern, sind Flachdächer sowie prozentuale Anteile der Fassaden zu begrünen. Darüber hinaus ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Um den Wärmeeffekt durch die Bebauung zu reduzieren, werden helle Fassadenoberflächen festgesetzt. Zudem sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Je nach erforderlichem Einsatzzweck können die Flächen begrünt oder zum Beispiel durch Kies oder Schotter aufgeschüttet und so als Verkehrsflächen genutzt werden. Dadurch reguliert sich das Mikroklima erheblich durch Verdunstung.

4.4 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:

- Die Vorgaben begrünter Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessern das Mikroklima und die Biodiversität.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung durch Höhenentwicklung
- Kompakte Gebäudehülle
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Die zu pflanzenden Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Das verpflichtende Anbringen von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen von Neubauten steigert das Angebot erneuerbarer Energiequellen.

5 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.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im WA (allgemeines Wohngebiet) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Durch die Festsetzungen fügt sich die Nutzung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung ein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie durch die verkehrliche Lage des Planungsgebietes und die umgebenden Nutzungen eine zu starke Störwirkung entfalten würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist in Teilen bereits im Ursprungsbebauungsplan vorzufinden und orientiert sich gleichzeitig an der umliegenden Bebauung. Mit den getroffenen Festsetzungen soll unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung eine gezielte Nachverdichtung erreicht werden

Durch die Festsetzungen werden die Orientierungswerte der zulässigen GRZ für allgemeine Wohngebiete überschritten. Schon im Bestand wird der Wert von 0,4 für WA nicht eingehalten. Auch in Zukunft soll auf dem Areal eine flächensparende, verdichtete Bauweise entstehen, weshalb nun auch eine höhere GRZ von 0,7 festgesetzt wird. Diese ist aufgrund der Innenstadtlage und der gewünschten Nachverdichtung an dem Standort vertretbar.

Die Gebäudehöhe ist mit maximal 4 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 11,80m festgesetzt. Eine entsprechende Gebäudehöhe wird aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und der Innenstadtlage an dem Standort als angemessen angesehen. Entsprechende Gebäudehöhen sind bereits in der Umgebung vorzufinden.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Gebäudefluchten der Nachbarbebauungen sowie zu den Straßenkanten.

Bezugspunkt und Wandhöhen:

Die mittlere Straßenhöhe (423.70 m üNN) wird als Bezugspunkt für die jeweils angegebene maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhen dient der Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere unter Berücksichtigung des Geländes. 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.

5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Durch gestalterische Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und ein positiver Umgang mit den klimatischen Veränderungen gefunden wird.

Aktuell ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden, welche aber aufgrund der barrierefreien Erschließung des Gebäudes auf eine offene Bauweise geändert werden soll. Die dafür notwendige Rampen- und Treppenanlage befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben für Fassaden und Dächer orientieren sich an der aktuellen Bebauung, ermöglichen aber auch eine zeitgemäße und klimaangepasste Gestaltung.

Dachform:

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen, werden Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Das flache Walmdach findet sich auf allen Dächern des „Altenheim-Areals“, das Gestaltungsmerkmal soll daher fortgeführt werden. Das zulässige Flachdach ist ausschließlich mit Begrünung zulässig und leistet somit einen Beitrag zum Klima- und Naturschutz. Da das Walmdach nur mit einer geringen Dachneigung zulässig ist, fügt sich das Flachdach dem Gestaltungswillen.

PV-Pflicht:

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen 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 2030 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 zudem durch die stadteigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die

Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen gerecht zu werden, sollen die Dachflächen der geneigten Dächer für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Hauptgebäuden mit geneigtem Walmdach sind mindestens 25% der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu belegen. Somit kann ein Teil des Strombedarfs im Haus gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden.

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

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur Dachbegrünung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insb. da die meisten 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.

Dachbegrünung:

Dächer von Nebenanlagen und Flachdächer von Hauptgebäuden sind zur Begrünung festgesetzt. Gegenüber nicht begrünten Dächern bieten begrünte Flächen viele Vorteile:

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 das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um auf Flachdächern eine Dachbegrünung zu erstellen, ist Substrat nötig. Substrat gilt als direkte Unterlage der Bepflanzung und sollte ungefähr eine Stärke von 10 cm haben. Mit dieser Dicke können Trockenbiotope mit verschiedensten Pflanzen errichtet werden, die kostengünstig, einfach umsetzbar und nicht sehr pflegeintensiv ist. Durch die eher geringe Substratdicke ist auch eine Solarnutzung mit Grünflächen möglich. Diese kühlen durch Verdunstung die PV-Anlage und steigern so auch deren Produktivität. Die statischen Anforderungen liegen aufgrund der relativ geringen Substratdicken im normalen Bereich und gleichen den Belastungen eines Kiesdaches.

Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung vor UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Dachs besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

Ein begrüntes Dach schafft Raum für Natur in der Stadt, es bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Daher wurde mit den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen der traditionellen örtlichen Baukultur und den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit zur Umsetzung städtebaulicher

Zielsetzungen des Natur- und Klimaschutzes dem begrünten Flachdach gegenüber dem traditionellen Satteldach der Vorrang gegeben.

Nebenanlagen bis 9m² sind davon befreit, da auch die Möglichkeit bestehen soll, ein handelsübliches Fertig-Gartenhaus oder Müll-Haus aufzustellen. Ein Gartenhaus (üblicherweise aus Holz), welches im Baumarkt zu erwerben ist, hat meist eine Grundfläche von unter 9 m² und kann damit auch aufgestellt werden.

Fassaden:

Bei Fassaden ist zusätzlich auf grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Farben zu verzichten, da sie nicht dem Erscheinungsbild entsprechen und aufgrund des hohen Reflektionsgrades den Treibhauseffekt unterstützen. Dunkle Fassaden sind nur für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, da sie sonst aufgrund des Albedo Effekts den Klimawandel beschleunigen.

Durch Fassadenbegrünungen heizen sich die Gebäude weniger auf und kühlen im Winter nicht so stark aus, was zu einer Verringerung des Energiebedarfs führt. Durch Verdunstung wird das Mikroklima in den angrenzenden Freiräumen verbessert, besonders bei dicht besiedeltem Gebiet, bei dem kein oder wenig Garten vorhanden ist. Durch Fassaden- und Dachbegrünung werden neue Aufenthaltsorte geschaffen, die als urbane Gärten genutzt werden können. Durch Fassadenbegrünung wird die Bausubstanz geschützt, da Dachabdichtungen deutlich länger verwendet werden können und Fassaden hinter der Begrünung weniger von Sonneneinstrahlung und Niederschlag belastet werden. Begrünungen bieten zudem weiteren Lebens- und Nahrungsraum für Tiere. Fassadenbegrünungen sind erst ab Gebäudelängen von 30 m vorzunehmen. Dabei ist die Länge des jeweiligen Neubaus aus dem Bauantrag zu beurteilen. Der Bestand bleibt auch bei einer Grenzbebauung unberücksichtigt.

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. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Durch offene Einfriedungen soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, diese zu passieren.

Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den modernen Forderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn und den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher entsprechend der grundlegenden Bestimmungen des Art. 6 BayBO notwendig. Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO können in einer Satzung andere Abstandsflächen festgesetzt werden, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Festsetzung in der Satzung, dass „im Planungsgebiet Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig sind, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Geschoßflächenzahl und der Anzahl der Geschosse ergeben“, ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO an allen Seiten gegeben. In Anbetracht der Lage im innerörtlichen Bereich mit der verdichteten Bauweise in der unmittelbaren Umgebung und den städtebaulichen Vorgaben ist eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gerechtfertigt. Bestandsbedingt kann zur nördlichen Grundstücksgrenze das Mindestmaß von 3 m nicht eingehalten werden, somit wird das vorhandene Abstandsmaß (ca. 2.30 m) als Abstandsflächentiefe festgesetzt.

Der Lichteinfallswinkel von 45° zwischen Gebäuden wird eingehalten, d.h. der Abstand der einzelnen Baukörper untereinander beträgt die Wandhöhe des höheren Gebäudes (siehe Skizze).

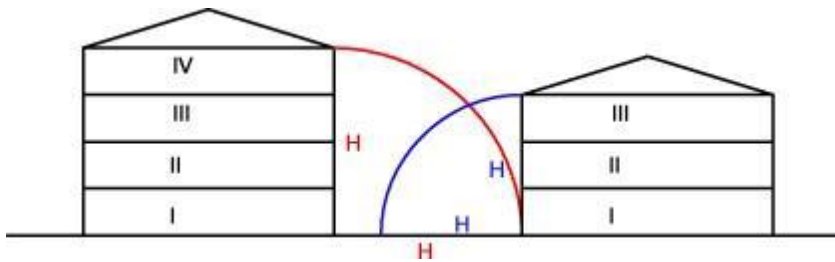


Abbildung 3: Schemaschnitt zu Abstandsflächen.

Durch diese Festsetzung ist ebenso der Brandschutz (Art. 28 Abs 2 Nr.1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO) gewährleistet.

Stellplätze:

Der Stellplatzbedarf ist über eine best. private Tiefgarage für das Grundstück sichergestellt. Um den Bedarf an KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen zu decken, sind die KFZ-Stellplatzsatzung und die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm anzuwenden und die benötigten Stellplätze nachzuweisen.

Da sich das Gebiet zudem direkt angrenzend an der Innenstadt befindet, alle notwendigen Geschäfte der Nahversorgung in gut erreichbarer Entfernung liegen und ebenfalls eine gute Anbindung über den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt ist, wird der Bedarf entsprechend niedrig angesetzt. Bei Anlagen für Veranstaltungen oder bei kulturellen Anlagen ist daher kein Stellplatz nachzuweisen. Zudem ist aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV die Erreichbarkeit gesichert und öffentliche Stellplätze in kurzer Entfernung vorhanden. Die Berechnung der Fahrradstellplätze soll entsprechend dem Charakter des Gebietes nach dem Schlüssel für Mehrfamilienhäuser und z. T. für Altenwohnungen erfolgen.

5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

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. Die Stützmauerinnenseiten von Rampen für z.B. Tiefgaragen werden dabei nicht in Ihrer sichtbaren Höhe beschränkt und sind auch nicht zu begrünen, da die Nutzbarkeit von entsprechenden Rampen nicht eingeschränkt werden soll.

5.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, das Plangebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Zudem tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Bäume bieten Lebensraum, Rückzugsort und Nahrungsquelle für Tiere. Die Hitzebelastung wird durch Festsetzungen zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen sowie

Verringerung des Versiegelungsgrades herabgesetzt. Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.

Durch die zunehmende Versiegelung vieler Flächen, haben viele Regionen mit Überschwemmungen und Überhitzungen zu kämpfen. Grund dafür ist die fehlende Wasserversickerung, da das Oberflächenwasser 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 oder Schotter aufgeschüttet und so als Verkehrsflächen genutzt werden. Dadurch reguliert sich das Mikroklima erheblich durch Verdunstung.

5.6 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 geeignete Maßnahmen 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. Es braucht nur Spalten und Hohlräume in Fassaden oder im Dachbereich, die einfach 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.

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Belange des Umweltschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.

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 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe 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 Festsetzungen Rechnung getragen.

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

6.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in deren unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

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

6.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen Lage, welche komplett bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Durch die Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich sein.

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.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 149 das Grundstück Fl. Nr. 71/3 zu überplanen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Es handelt sich um einen Bauraum, der bereits heute an dieser Stelle existiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr (Ingolstädter Straße, Türletorstraße und Spitalstraße) und den Gewerbebetrieben auf Flur Nr. 78 im Süden und Flur Nr. 690, 690/2, 690/9 mit 690/10 im Westen berechnet und beurteilt (CHC, Proj. Nr. 2480-25 2.Ä BP 149, Mai 2025).

Einwirkender Straßenverkehr:

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber über 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung liegt an der Ostfassade bei bis zu 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten. Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und ruhige Außenbereiche geschaffen werden können.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den relevanten Straßen ist bereits auf 30 km/h beschränkt. Mit einem lärmmindernden Fahrbahnbelag könnte die Immissionsbelastung um ca. 2 dB(A) reduziert werden, dies kann im Rahmen der 1. Ä BP 149 nicht in Aussicht gestellt werden.

Eine wirksame Schallschutzwand oder ein Wall ist innerstädtisch nicht möglich, so dass ein baulicher Schallschutz, d.h. Maßnahmen am Gebäude selbst, im Bebauungsplan festgesetzt wird. Mit der Maßnahme sind gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren gewahrt. Für Außenbereiche einer Wohnung, die an der Ostfassade situiert werden wird eine Abschirmung (Balkonverglasung) festgesetzt.

Einwirkender Gewerbelärm:

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Betriebe auf den o.g. Grundstücken den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet einhalten.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen zur Begrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

Dem Bayernatlas ist zu entnehmen, dass das Gebiet im wassersensiblen Bereich liegt, was einen zeitweise hohen Wasserabfluss aufgrund der Tallage sowie ein zeitweise hoch anstehendes Grundwasser bedeutet.

6.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Quartiers. 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.

6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur erwartet.

6.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenzuwirken.

6.9 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.

7 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich:

ca. 750 m²