



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 202
„An der Kornstraße in Niederscheyern“
Begründung
- Entwurf -
zur Planfassung vom 26.05.2025

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	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Topografie.....	6
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Bestehendes Baurecht.....	7
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsplan.....	11
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	11
4	Plankonzept.....	12
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	12
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	12
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	12
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	12
5	Planfestsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise und Abstandsflächen	14
5.4	Grünordnung	18
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	18
5.6	Artenschutz	19
6	Planungsalternativen.....	20
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	20
7.1	Belange des Umweltschutzes	20
7.2	Belange des Denkmalschutzes.....	20
7.3	Belange des Bodenschutzes	21
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	22
7.5	Immissionsschutz.....	23
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen.....	23
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	23
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	23
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	23
8	Flächenbilanz	23

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 den Bebauungsplan sollen auch in Zukunft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sichergestellt werden. Durch gestalterische Festsetzungen entsprechend dem vorherrschenden Charakter soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt. Darüber hinaus sollen Regelungen zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit getroffen werden.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 19.01.2023 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

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.

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 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Niederscheyern der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und wird von der Niederscheyerer Straße aus erschlossen. Es liegt südwestlich des Stadtzentrums.

Das Baugebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Einzelne Baulücken und teils sehr große Grundstücke, welche nur in geringen Teilen bebaut sind, sind vorzufinden. Auch gibt es einzelne große landwirtschaftlich geprägte Nebenanlagen. Durch die sehr gute, stadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume in guter Erreichbarkeit vorhanden.

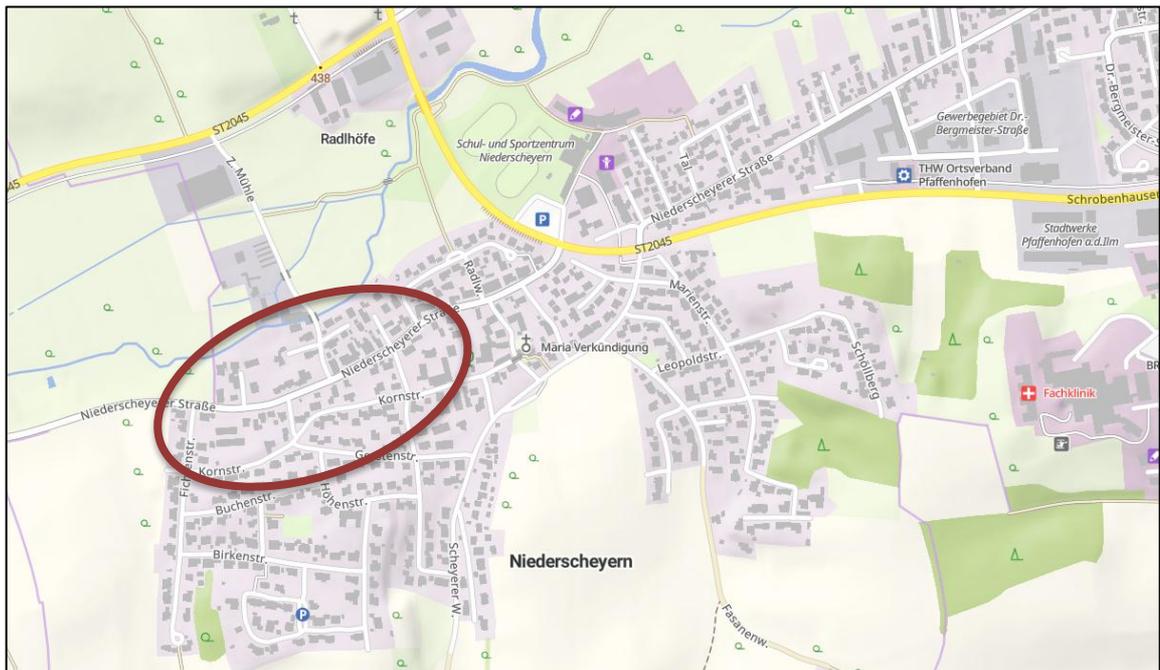


Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/6, 41, 42, 43, 43/2, 43/3, 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/23, 47/24, 47/25, 47/26, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 51, 51/1, 52, 52/1, 52/2, 52/3, 53/2, 53/3, 70, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 317/3, 317/5, 317/9, 317/34, 322, 322/1, 323, 323/1, 323/2, 323/3, 324/1 und 325/1 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 45 und 363/1 jeweils Gemarkung Niederscheyern.

Sie wird umgrenzt

- im Norden von den Flur-Nr. 47/6, 47/7, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/17, 47/19, 47/22 und 50/2 sowie von Teilflächen der Flur-Nrn. 47/16 und 68
- im Osten von den Flur-Nrn. 30/5, 74/9, 74/32, 317/38 sowie von Teilflächen der Flur-Nr. 45, 317/28 und 363/1
- im Süden von den Flur-Nr. 43/1, 317/8, 317/10, 317/11, 317/12 sowie von Teilflächen der Flur-Nr. 363/1
- im Westen von der Flur-Nrn. 324, 326/14, 326/15, 326/16 und 326/41 jeweils der Gemarkung Niederscheyern.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 46.876 m².

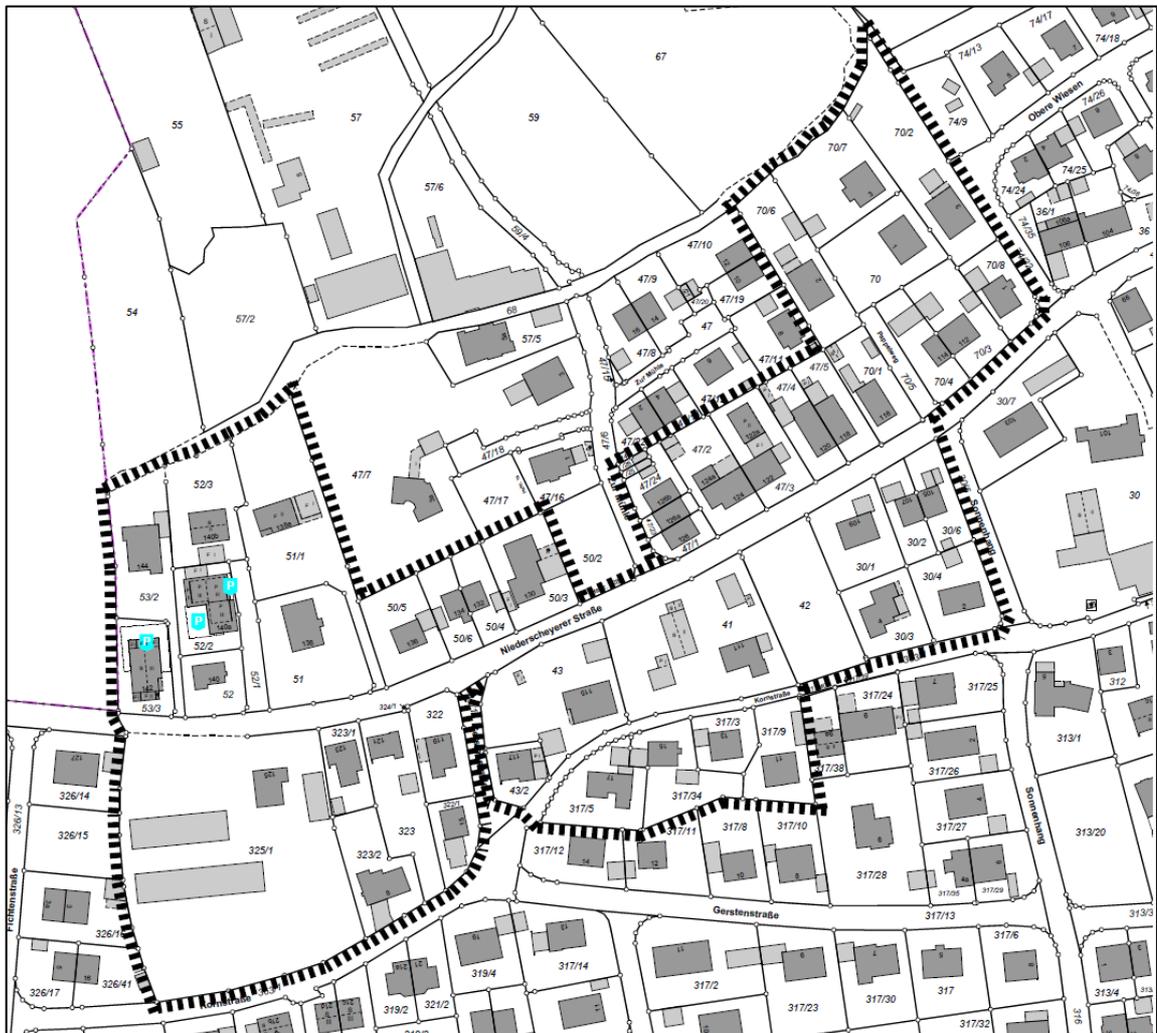


Abbildung 2: Geltungsbereich

(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.3 Topografie

Von Ost nach West entlang der Niederscheyerer Straße steigt das Gelände minimal von 432.9 müNN auf 434.7 müNN mit einer Steigung von 0,47% an. Die Kornstraße, welche ebenfalls von Ost nach West verläuft, steigt nach Westen mit einem Gefälle von 3% an. Die Kornstraße liegt insgesamt höher als die Niederscheyerer Straße.

Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Gerolsbach. Dieser liegt tiefer als die angrenzenden Baugrundstücke. Das Gelände zwischen Gerolsbach und Niederscheyerer Straße steigt mit einem Gefälle von durchschnittlich 3% im gesamten Bereich von Nord nach Süd leicht an. Von der Niederscheyerer Straße Richtung Süden zur Kornstraße zeigt das Gelände ein deutlich stärkeres Gefälle auf. Hier steigt das Gelände ebenfalls von Nord nach Süd um durchschnittlich 6 % an. Der Gebäudeblock zwischen Gerstenstraße und Fichtenstraße weist nochmal ein deutlich stärkeres Gefälle von Nord nach Süd auf mit durchschnittlich 10%. Der höchste Punkt des Gebietes liegt bei 443,9 müNN im Bereich der westlichen Niederscheyerer Straße.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitestgehend mit Wohnhäusern bebaut, eine gewerbliche Nutzung ist nicht zu erkennen. Vorherrschend ist eine offene Bauweise in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, mit einem Satteldach. Vereinzelt sind auch Reihenhäuser und Flachdächer vorzufinden. Erste Bebauungen wurden in Karten ab dem Jahr 1890 dargestellt. Ab den 80er Jahren wurde das Gebiet zunehmend nachverdichtet, wobei in den letzten 15 Jahren die Nachverdichtung deutlich zugenommen hat.

Für die südlich angrenzenden Bebauungen gelten die Bebauungspläne Nr. 101 „Niederscheyern Nr. I“ und Nr. 103 „Oberfeld“. Beide Bebauungspläne setzen ein allgemeines Wohngebiet fest. Für die nördlich angrenzenden Bebauungen gilt der Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Mühle“, im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Obere Wiesen“ an. Beide Bebauungspläne setzen ein Dorfgebiet fest. Bei den umliegenden Bebauungen handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung. Im Westen und teilweise im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Außenbereich an. Im Norden befindet sich der Gerolsbach, ein Gewässer 2. Ordnung.

2.5 Erschließung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bereits erschlossenes Baugebiet handelt, ist die Erschließung hier bereits fertiggestellt.

Der Kfz-Verkehr für das Gebiet wird über die Niederscheyerer Straße und die Kornstraße erschlossen. Die Niederscheyerer Straße führt in Richtung Nord-Osten zur Schrobenhausener Straße und in entgegengesetzter Richtung nach Mitterscheyern. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde in allen Straßen auf 30 km/h reduziert.

Das Gebiet ist durch den Stadtbus an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die „Kornstraße“ und „Gerstenstraße“, welche sich beide in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches befinden. Beide Haltestellen werden von der Linie 2 angefahren.

Die fußläufige Erschließung erfolgt entlang der Niederscheyerer Straße über einen einseitigen Gehweg, ebenso beim Pappelweg. Der Sonnenhang verfügt über einen beidseitigen Gehweg, während sowohl die Gerstenstraße als auch die Straße zur Mühle keinen Gehweg aufweisen. Die Kornstraße ist zudem relativ schmal und verfügt nur in einem kleinen Abschnitt über einen Gehweg. Separat ausgewiesene Radwege sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich einzelne Grundstücke, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sind. Diese Grundstücke müssen über private Verkehrsflächen erschlossen werden.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu regeln. Die Errichtung von Tiefgaragen ist allgemein zulässig.

Das Gebiet ist bereits an das Abfallentsorgungsnetz angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gut gewährleistet, da Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr bequem zu erreichen sind.

2.6 Bestehendes Baurecht

Das Baurecht bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Geltungsbereiches wurde nach § 34 BauGB beurteilt.

Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend Wohnhäuser vorzufinden. Vereinzelt gibt es größere Nebenanlagen, störende Gewerbebetriebe befinden sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Nach § 34 BauGB sind nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. In den nach Süden angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 103 „Niederscheyern“ und Nr. 101 Niederscheyern Nr. I“ wurde jeweils ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den nach Norden angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 51 „Zur Mühle“ und Nr. 52 „Obere Wiesen“ wurde jeweils ein Dorfgebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht die Art der baulichen Nutzung dem Bestand. Durch den Bebauungsplan wird auch in Zukunft Wohnen sowie eine vertragliche gewerbliche Nutzung zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung:

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bebauung vor Ort. Die einzelnen Bestandsgebäude innerhalb des Gebietes unterscheiden sich in ihrer Flächen- und Höhenentwicklung teils stark. Die aktuell ausgenutzte GRZ liegt dabei zwischen 0,02 und 0,55. Im Bebauungsplan wird nun eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO entspricht. Aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlich großen Grundstücke und einzuhaltenden Abstandsflächen sind jedoch nicht auf allen Flächen dieselben Kubaturen möglich. Deshalb können auch nach § 34 generell mögliche Grundflächen-Größen nicht auf allen Grundstücken tatsächlich realisiert werden.

Aktuell befinden sich im Plangebiet Gebäude unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhenentwicklung mit sowohl E + D als auch II + D, beziehungsweise II mit Terrassengeschoss, die aktuell das Baurecht regeln. Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen nun eine Geschossentwicklung zu, das dritte Geschoss muss jedoch ein Dachgeschoss oder alternativ ein Terrassengeschoss sein. Damit kann in einzelnen Bereichen mehr Wohnraum in die Höhe entstehen. Um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten, werden Festsetzungen zur Wandhöhe getroffen, sodass die Gesamthöhe der Gebäude nicht höher wird, als sie aktuell im Bestand vorzufinden ist.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken an den öffentlichen Verkehrswegen sowie in den rückwärtigen Gartenbereichen wurden entlang der Bestandsbebauung gelegt. Durch die nun festgesetzte Baugrenze wird der Abstand zum Verkehrsraum gesichert, um eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraumes zu ermöglichen, so mehr Sicherheit zu bieten und das Ortsbild zu erhalten. Die rückwärtigen Baugrenzen dienen in erster Linie der Einhaltung des bestehenden Außenbereichs. Ein zusätzliches Ausweisen von Bauland im Außenbereich ist nicht vorgesehen. Einige wenige Bestandsgebäude überschreiten aktuell die Baugrenzen geringfügig. Aufgrund der

Größe der Grundstücke bleibt deren Bebaubarkeit jedoch erhalten, die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Auf der Flur-Nr. 325/1 Gem. Niederscheyern wird nur in dem Bereich ein Baufenster ausgewiesen, welcher dem Innenbereich zuzuordnen ist. Der südliche Bereich ist aufgrund seiner Größe dem Außenbereich zuzuordnen. Von Seiten des Grundstückseigentümers bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses kein Interesse einer Entwicklung der Fläche.

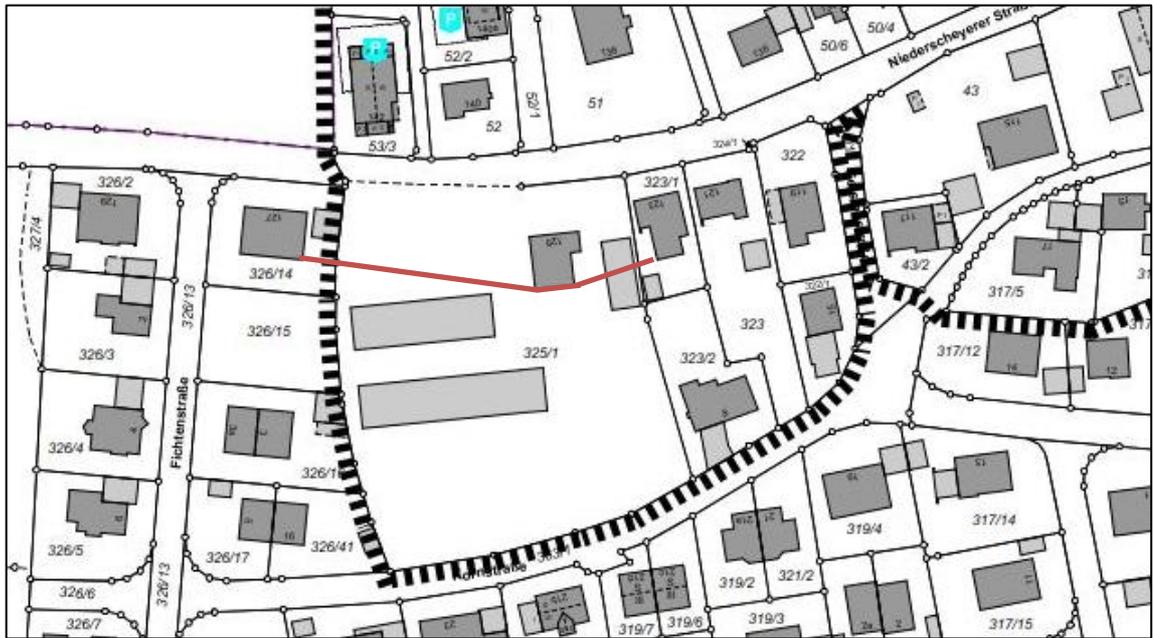


Abbildung 4: Abgrenzung vom Innenbereich zum Außenbereich auf der Flur-Nr. 325/1
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

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 Siedlungsentwicklung²:

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

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.

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. (...)

² Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023

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.

3.2 Flächennutzungsplan

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, rechtswirksam seit 06.12.2019, ist das Plangebiet in Teilen als Wohnbauflächen und in Teilen als Mischbauflächen dargestellt.

Von Scheyern kommend beginnt in Niederscheyern eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche entlang der Niederscheyerer Straße bis zur Straße zur Mühle und weiter bis zu den Radlhöfen verläuft. Über den westlichen Geltungsbereich geht eine Richtfunktrassenleitung.

Der Gerolsbach bildet eine Wasserfläche, die von vorgesehenen Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft umgeben ist. Außerhalb des Gebiets werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich verlaufen Zonen mit klimatischer Ausgleichsfunktion, die das Gebiet im Westen streifen. Zudem liegt das Gebiet am Rand einer Siedlung, und an der Straße zur Mühle befindet sich eine Grünverbindung zur Naherholung, welche zum Gerolsbachtal hinführt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

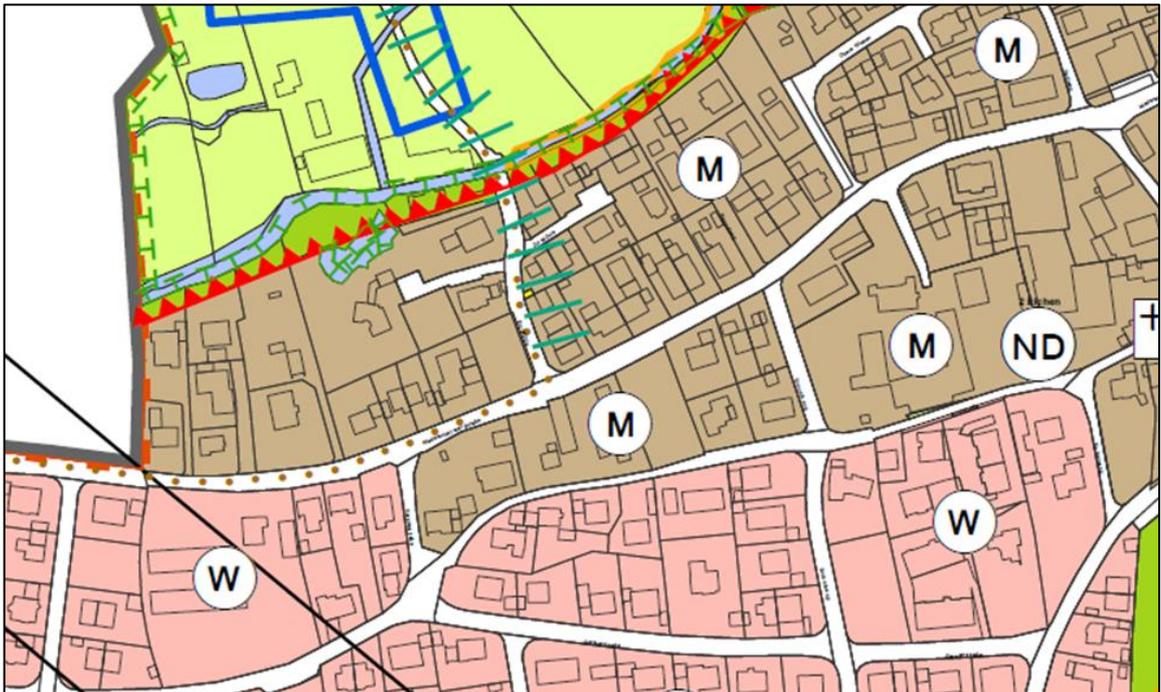


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Da Teile des Geltungsbereiches als Mischbauflächen dargestellt sind und nicht der gesamte Geltungsbereich als Wohnbauflächen dargestellt wird, kann die vorliegende Planung nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da es sich um ein

Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan ohne Verfahren im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

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, mit dem Bodentyp 12a (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm). Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich 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. Auch artesisch gespanntes Grundwasser kann in diesen Bereichen vorkommen.

Die angrenzenden Flächen des Gerolsbachtals im Norden zum Geltungsbereich bilden eine Kaltluftbahnschneise. Entlang des Gewässers gibt es zudem Biotopflächen in Form von Auwäldern.

Für das Plangebiet selbst sind keine geschützten Arten kartiert, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft. So gibt es im Osten angrenzend Fledermäuse, die zu den streng geschützten Arten nach BNatSchG gehören.

Von Scheyern kommend Richtung Innenstadt ist ein Wanderweg vorhanden, welcher über die Niederscheyerer Straße in die Straße zur Mühle führt und anschließend entlang des Gerolsbachs weiter in Richtung Innenstadt. Entlang der Straße zur Mühle ist darüber hinaus eine Grünverbindung vorgesehen.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen städtischer Satzungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die gewachsene Siedlungsstruktur, die aktuell vorzufinden ist, zu erhalten und eine Überformung derer zu vermeiden. Durch den Bebauungsplan soll das bestehende Baurecht klar definiert werden. Eine Ausweisung in den Außenbereich ist nicht erwünscht. Die Nachverdichtung soll gemäß dem bestehenden Baurecht erfolgen.

Ein gleichmäßiges und qualitätvolles Erscheinungsbild im Wohnquartier soll durch die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung erreicht werden und die Möglichkeit für klimaangepasste Bauformen geschaffen werden.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches, zentral gelegenes Gebiet handelt, verlaufen Erschließungsanlagen bereits in der Niederscheyerer Straße, der Kornstraße, der Gestenstraße, dem Sonnenhang, Zur Mühle, dem Pappelweg und der Oberen Wiesen. Zudem verläuft aktuell ein Kanal zu Teilen über Privatgrund parallel zum Gerolsbach. Die bestehenden Erschließungsanlagen werden als ausreichend erachtet. Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zum Liegen kommen.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist über Stellplätze nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu regeln. Die Herstellung von Tiefgaragen ist allgemein im Plangebiet zulässig.

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.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Trotz der Möglichkeiten der Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten bleiben, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Daher wurden diverse Festsetzungen zur Begrünung auf den einzelnen Grundstücken sowie an den Gebäuden getroffen, sowie die maximale Versiegelung begrenzt.

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:

- Begrünung von Flachdächern und Dächern von Nebenanlagen.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Die zu pflanzenden Bäume tragen zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Photovoltaik-Anlagen auf Dächern 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

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Damit 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie durch die verkehrliche Lage des Planungsgebietes und die umgebenden Nutzungen eine zu starke Störwirkung entfalten würden, die hier als nicht verträglich erachtet wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die bisher nicht überplanten § 34 BauGB Flächen im vorliegenden Gebiet. Um auf das bestehende Umfeld und das vorzufindende Gelände zu reagieren, wurde der Geltungsbereich in zwei Festsetzungsbereiche (WA1 und WA2) unterteilt. Bei den Festsetzungen wurde auch darauf geachtet, dass diese sich in die umliegenden Bebauungen, welche nicht Teil des Geltungsbereiches sind, einfügen.

Das WA1 umfasst vor allem die Flächen entlang der Niederscheyerer Straße, welche relativ eben sind. Hier sind zudem im Bestand bereits einige höhere Gebäude vorhanden. Das WA2 umfasst die Flächen, welche südlicher den Hang nach oben führen und Flächen, die sich näher am Gewässer befinden. In beiden Bereichen ist die umliegende Bebauung im Bestand niedriger und auch in den dort angrenzenden, geltenden Bebauungsplänen niedriger zulässig. Im WA1 sind 3 Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschoss ist jedoch ausschließlich im Dachgeschoss oder im Terrassengeschoss zulässig. Die Wandhöhen wurden entsprechend der unterschiedlichen Dachformen definiert. Dadurch sollen zu große Wandhöhen, welche sich nicht einfügen würden, ausgeschlossen werden. Im WA2 sind nur 2 Vollgeschosse zulässig, die sich ebenfalls am Bestand orientieren.

Das Terrassengeschoss wurde zusätzlich definiert, um durch das Flachdach nicht mehr Baurecht zu erlangen als mit dem Satteldach. Durch die Festsetzung sollen beide Dachformen gleichwertig Baurecht zur Verfügung stellen.

Als GRZ wird der Orientierungswert von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ 2 ist als Überschreitung der Grundfläche bis 0,6 möglich.

Als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhen baulicher Anlagen wird die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss festgelegt, bezogen auf die Erschließungsstraße. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Gebäude eine ähnliche Höhenentwicklung haben und keine unerwünschten Sockel ausgebildet werden. Zudem ist dadurch eine hochwasserangepasste Bauweise entlang des Gerolsbach sichergestellt.

Baugrenzen:

Die Baugrenzen im Gebiet wurden großflächig angelegt. Sie orientieren sich an den Gegebenheiten vor Ort wie Straßen, Baufluchten, bestehenden Leitungen und

Innenbereichsabgrenzungen. Darüber hinaus wurden einzelne Grundstücke aufgrund ihrer Größe zusätzlich unterteilt, um die künftige Bebauung zusätzlich städtebaulich zu gliedern und Grünstrukturen im Gebiet zu schaffen.

Nutzungsichte:

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Bebauungsplan begrenzt. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten wird die bestehende städtebauliche Struktur berücksichtigt und eine zu starke Verdichtung im Ortsteil Niederscheyern verhindert. Der Fokus der Wohnbebauung soll wie im Bestand auch auf Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern liegen. Eine moderate Nachverdichtung in Form einer lockeren Bebauung wurde durch die Festsetzung auf fast allen Flächen ermöglicht. Eine höhere Dichte hat in der Regel auch eine höhere Belastung der Verkehrsinfrastruktur und eine höhere Versiegelung zur Folge. Bei einer hohen Dichte je Grundstück nehmen auch vermehrt die PKWs zu, welche in der Folge auch im Straßenraum abgestellt werden. Die Straßen halten dafür nicht ausreichend Platz vor und eine Aufwertung des Straßenraums ist nicht möglich.

5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und auf die klimatischen Veränderungen angepasst reagiert wird.

Die festgelegte abweichende Bauweise gibt grundsätzlich eine offene Bauweise vor. Durch die abweichende Bauweise werden die Gebäudelängen auf 25 m begrenzt. Größere Längen sind aktuell nicht vorzufinden. Durch die großen Baufenster wären in Zukunft auch deutlich größere Gebäudelängen zulässig, welche durch die Festsetzung ausgeschlossen werden.

Der Charakter einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern prägt das Gebiet, fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden. Eine geschlossene Bebauung ist aufgrund der dadurch entstehenden höheren Dichte nicht vorgesehen. Die Vorgaben für Fassaden und Dächer orientieren sich an der aktuellen Bebauung, ermöglichen aber auch eine zeitgemäße und klimaangepasste Gestaltung.

Dachgestaltung:

Satteldach:

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. 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. Durch die Reduzierung auf maximal zwei verschiedene Elemente sowie eine Länge von max. 40 % der Dachlänge von Dachaufbauten soll sichergestellt werden, dass die Dachlandschaften nicht zu unruhig werden, sondern ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Bei der Zulässigkeit von Dachaufbauten über die gesamte Länge würde das Dachgeschoss nicht mehr als Dach in Erscheinung treten, sondern als weiteres Geschoss, was nicht dem Charakter des ortstypischen Daches entsprechen würde. Um den ortstypischen Charakter des Gebietes zu wahren, gelten die Vorgaben der Dachformen auch für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

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 30 cm auf der Giebelseite und 50 cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen.

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.

Flachdach:

Im Art. 81 Satz 1 Abs. 1 BayBO ist neben der Erhaltung des Ortsbildes auch explizit die Begrünung von Gebäuden aufgeführt. Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern neben ortstypischen roten Satteldächern ist daher gegeben.

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 eine Stärke von mindestens 10 cm haben. Mit dieser Aufbauhöhe 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 von 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 und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Erneuerbare Energien:

Auf allen Dachflächen sind PV-Anlagen ausdrücklich zulässig, auf Hauptgebäuden ist 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 zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u.a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100% der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer

Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

Die Stadt Pfaffenhofen hat sich durch die stadt eigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen gerecht zu werden, sollen die Dachflächen 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 mit festgesetztem Satteldach ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Bei Mehrfamilienhäusern mit Flachdach ist 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).

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

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Nebenanlagen müssen dabei einen Abstand von 2,00 m zur Grundstücksfläche öffentlicher Flächen einhalten. Dadurch sollen Vorgartenbereiche gestärkt werden und sich gleichzeitig die Übersichtlichkeit vom Straßenraum und damit Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger verbessern. Bei den Nebenanlagen handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhäuser, o. Ä.. Bis zu einer Grundfläche von 12 m² sind Nebenanlagen von der Dachbegrünungspflicht befreit, da auch die Möglichkeit bestehen soll, ein handelsübliches Fertig-Gartenhaus aufzustellen. Ein Gartenhaus (üblicherweise aus Holz), welches im Baumarkt zu erwerben ist, hat meist eine Grundfläche von unter 9m² und kann damit auch aufgestellt werden. Ab 12 m² sind die Nebengebäude mit einem begrünten Dach auszubilden.

Die Dachform bleibt dabei frei, es kann also als Flachdach oder auch mit einem flachen Pultdach oder Satteldach, auf dem eine Begrünung möglich ist, ausgeführt werden.

Tiefgaragen:

Sofern Tiefgaragen erbaut werden, sind deren Decken gemäß den Festsetzungen zu begrünen. Diese dienen insbesondere der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der Anpassung an den Klimaschutz und der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit ausreichender Freiflächenausstattung. Zudem kühlt die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete 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.

Fassadengestaltung:

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Bei Fassaden sollten zusätzlich auf grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Farben verzichtet werden, da sie nicht dem Erscheinungsbild entsprechen und aufgrund des hohen Reflektionsgrades den Klimawandel negativ beeinflussen. Zudem haben gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollte daher sein, z. B. helle und gedeckte Materialien bzw. Farben festzusetzen. Dunkle Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind unzulässig, da diese 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 im dicht besiedelten 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.

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 zu schützen.

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.

Doppelhäuser:

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können in Bebauungsplänen auch Doppelhäuser festgesetzt werden. Die Festsetzung zu Doppelhäusern stellt klar, wann es sich bei einem Gebäude um ein Doppelhaus handelt:

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.

Abstandsflächen:

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume nicht für jede Gebäudeform mit Geländeänderungen ausgenutzt werden können.

5.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen 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 und zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Zu pflanzende und zu erhaltende 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. Es werden dem Standort angepasste Laubbäume oder Obstbäume vorgesehen. Im Hinblick auf die Anforderungen durch den Klimawandel werden die heimischen Bäume um widerstandsfähige nicht heimische Arten ergänzt.

Durch die zunehmende Versiegelung vieler Flächen, haben viele Regionen mit Überschwemmungen und Überhitzungen zu kämpfen. Grund dafür ist die fehlende Regenwasserversickerung über Freiflächen, da das Oberflächenwasser nicht mehr gut ins Grundwasser 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.

5.5 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.

Geländeänderungen haben einen Abstand von 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass zu privaten Grundstücken der Nachbarschutz 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.

5.6 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der vielen Tier- und Pflanzenarten in der Stadt zu erhalten, wenn möglich sogar aufzuwerten. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume sowie Flora und Fauna, weshalb Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß § 1 Abs. 7a) BauGB sind in der Bauleitplanung auch auf die Auswirkungen der Planung für Tiere zu achten. Durch die Festsetzungen der Fledermausquartiere und Nistkästen wird deren Lebensraum in der Stadt gesichert und zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung gestellt.

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 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.

Weiterhin ist das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden zielführender als an Bäumen, da insbes. in der Innenstadt oder bei neuen Siedlungsflächen eher selten alte Baumbestände vorhanden sind. Zusätzlich haben sich einige Arten an Gebäude als Lebensraum angepasst. Diese sogenannten Gebäudebrüter wie beispielsweise Schwalben-Arten und Mauersegler sind damit auf Nistplätze an Gebäuden angewiesen.

6 Planungsalternativen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt. Um den lockeren Bebauungscharakter auch weiterhin beizubehalten und eine gleichmäßigere Siedlungsstruktur zu erreichen, werden stärkere Verdichtungsmöglichkeiten als nicht angemessen erachtet.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 202 „An der Kornstraße in Niederscheyern“ 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.

Im Norden vom Geltungsbereich entlang des Gerolsbach befindet sich das Biotop Nr. 7434-1165-001. Hierbei handelt es sich um einen Auwaldstreifen entlang des Gewässers. Aufgrund der Entfernung zu den Baugrenzen und des Gewässerrandstreifen von 5 m entlang des Gerolsbach ist das Biotop durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist. Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches im Scheyerer Weg 3 befindet sich ein Bau- und Bodendenkmal (D-1-86-143-101 und D-1-7434-0106). Hierbei handelt es sich um die katholische Kirche Mariä Verkündigung mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden.

Aufgrund der Höhenfestsetzungen ist von keiner Beeinträchtigung des Denkmals durch den Bebauungsplan auszugehen. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches betreffen die übrigen Festsetzungen das Denkmal nicht.



Abbildung 5: Mariä Verkündigung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

7.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen Lage, welche überwiegend 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 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 vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Als Auffüllmaterial sollte nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben des EBV bzw. der BBodSchV n F. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Beim Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des Landratsamt

Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauzeit.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Gerolsbach an, ein Gewässer 2. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet des Gerolsbachs ist vorläufig gesichert. Die HQ100 Flächen ragen bis zu 2,50 m in die privaten Grundstücke. Die HQextrem-Flächen sind im Bereich des Geltungsbereiches nur minimal größer.

Durch den Bebauungsplan wird der Gerolsbach nicht beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen von 5 m auf Privatgrund gemäß Art 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG in der Planung bereits mit aufgenommen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, darf nicht gartenbaulich genutzt werden und ist daher der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Aufgrund der Nähe zum Gerolsbach sind weite Teile des Plangebietes im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet einen zeitweise hohen Wasserabfluss aufgrund der Tallage sowie ein zeitweises hoch anstehendes Grundwasser.

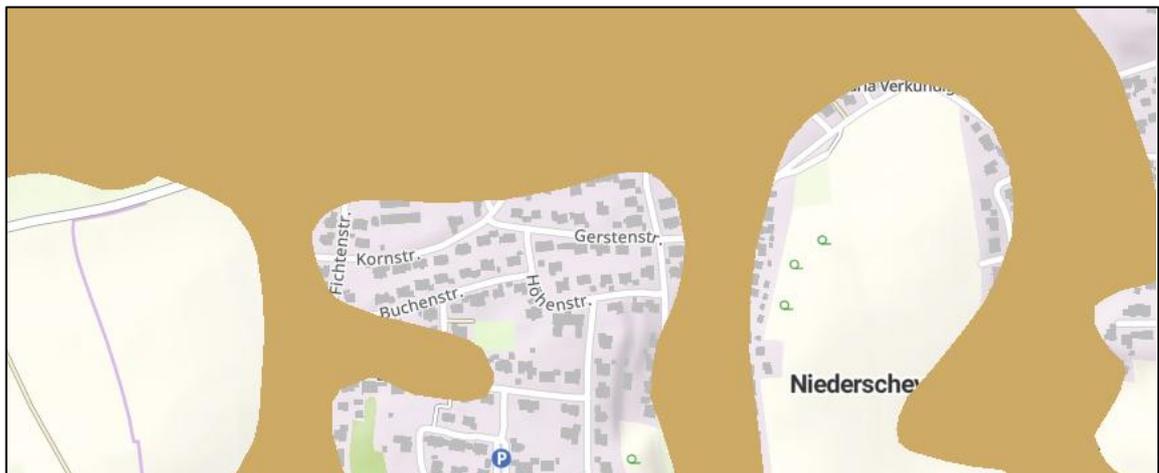


Abbildung 6: Wassersensible Bereiche (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)



Abbildung 7: Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

7.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Straßen im Gebiet sind alle nicht stark befahren. Die Entfernung zur immissionsintensiven Westumgehung (Schrobenhausener Straße), welche einen baulichen Lärmschutz aufweist, ist ausreichend. Der Großteil der Bebauung im Gebiet wird für Wohnzwecke genutzt. Gewerbebetriebe befinden sich in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.6 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.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen zur Begrünung und Versiegelung im Bebauungsplan entgegenzuwirken.

7.9 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.

8 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich: 46.876 m²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche: 3.048 m²

Nettobauland: 43.828 m²

Zulässige Grundfläche:

Nettobauland x GRZ: 43.828 m² x 0,4 = 17.531,2 m²

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt ist das § 13a BauGB Verfahren anwendbar.