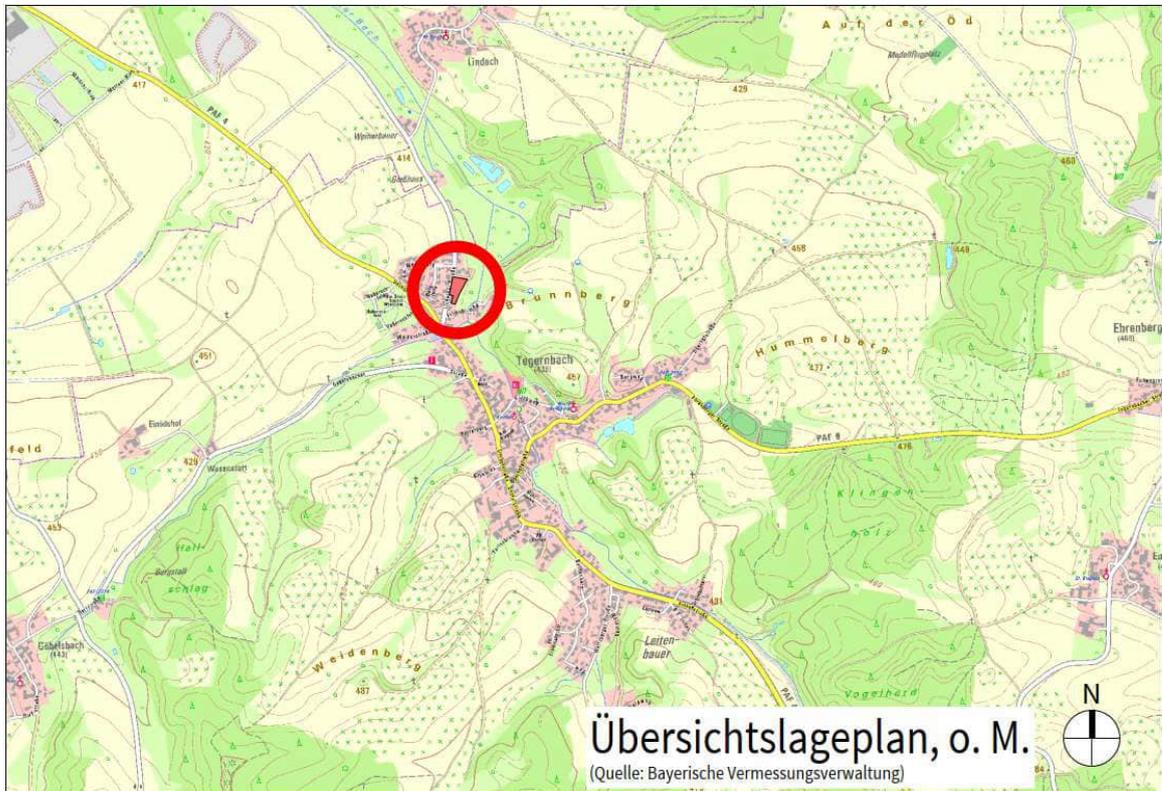




STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Bebauungsplan Nr. 203 „Östlich der Lindacher Straße in Tegernbach“ Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 22.05.2025

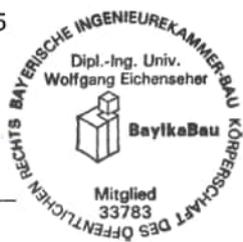
Anlagen:

- Entwässerungskonzept vom 22.02.2024 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH) inkl. Geotechnischer Bericht vom 07.11.2023 (INGEOTEC Ingenieurgeologie und Geotechnik)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom September 2024 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth)
- Kampfmitteltechnische Stellungnahme vom 27.10.2023 (B-MOS BAUGRUPPE Muniton Ortungsservice GmbH)
- Geländeschnitte 1-5 vom 22.05.2025 (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 22.05.2025



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



Nürnberg, 22.05.2025



TEAM 4 Bauernschmitt Wehner
Landschaftsarchitekten +
Stadtplaner PartGmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	6
2.3	Erschließungssituation.....	7
2.4	Altlasten	7
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan.....	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Planungsalternativen	11
3.5	Hochwassergefahren/wild abfließendes Oberflächenwasser.....	11
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	13
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	13
4.1	Erneuerbare Energien.....	13
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	13
4.2.1	Grünordnung	14
4.2.2	Klima- und Umweltschutz.....	14
5.	Erschließungskonzept.....	14
5.1	Verkehrskonzept.....	14

5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	14
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	15
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	15
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
5.3	Technische Infrastruktur.....	15
6.	Planungskonzept.....	16
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	17
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.....	19
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen	20
6.5	Spielplatz	21
7.	Grünordnungskonzept	21
7.1	Grünordnerische Zielsetzung.....	21
7.1.1	Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche.....	21
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
7.2.1	Pflanzgebot für Laub-/Obstbäume	22
7.2.2	Pflanzgebot Gehölzstruktur	22
7.2.3	Minimierung der Versiegelung	23
7.3	Maßnahmen des Artenschutzes.....	23

7.3.1	Zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigung.....	23
7.3.2	Beleuchtungsanlagen.....	23
7.3.3	Glas- und Fensterflächen	24
7.3.4	Zeitlich Begrenzung von Abbrucharbeiten.....	24
7.3.5	Habitat-Ausgleich	24
7.3.6	Fazit zum Artenschutz	24
8.	EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG FÜR NATUR UND LANDSCHAFT	25
9.	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE.....	25
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler.....	27
11.	Planungsstatische Zahlen.....	27

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Lindacher Straße in Tegernbach. Angesichts des anhaltend hohen Siedlungsdrucks in der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm besteht die Notwendigkeit, Wohnbauflächen effizient zu nutzen und eine nachhaltige bauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planung trägt zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken bei und unterstützt eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit seinen ca. 3.700 m² bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht somit im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer bedarfsgerechten Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Ziel ist es, durch die maßvolle Nachverdichtung an der Lindacher Straße eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur zu ermöglichen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Umweltfachliche Belange wurden dennoch umfassend untersucht und sind in den Planungsprozess eingeflossen. Ebenso wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und liegt als Anlage bei.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 849/2 und 849/3 der Gemarkung Tegernbach der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 848 der Gemarkung Tegernbach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 843 und 837/2 der Gemarkung Tegernbach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 849 der Gemarkung Tegernbach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 849/1 und 850/2 (Lindacher Straße) der Gemarkung Tegernbach

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Tegernbach. Der Ortsteil befindet sich nordwestlich der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

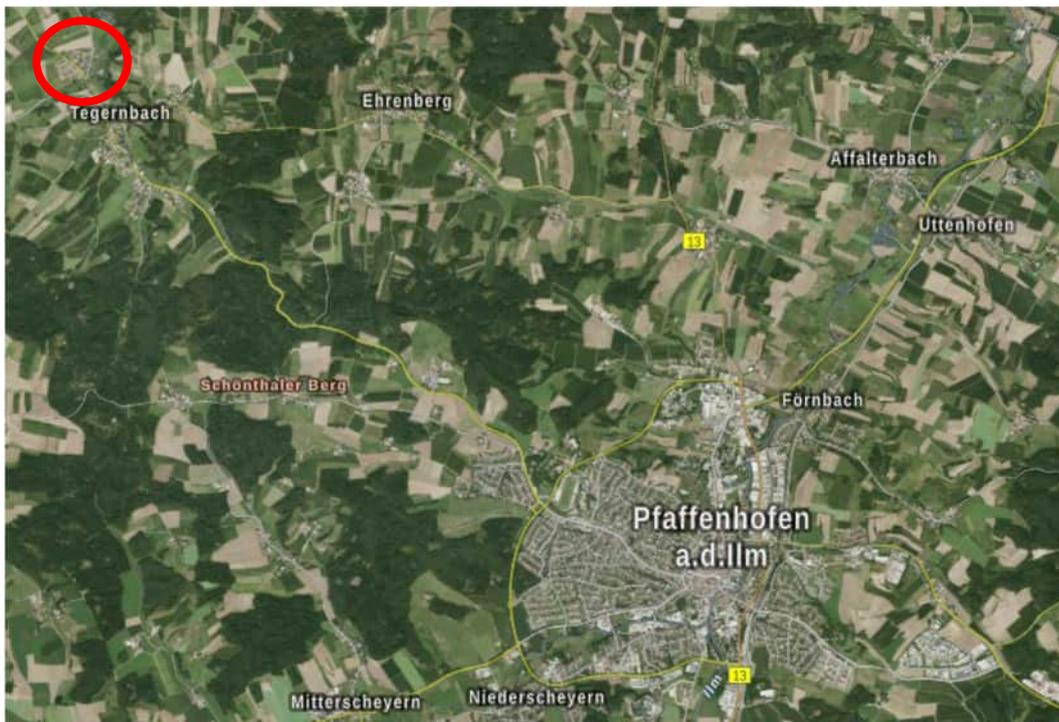


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich eine Bestandsbebauung bestehend aus einem Wohngebäude mit Garage und Zufahrt sowie Bestandsbäume. Die übrigen Flächen sind Wiesenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet steigt östlich der Lindacher Straße von Norden nach Süden leicht an. Der westliche Planbereich weist zusätzlich ein leichtes Gefälle nach Osten auf. Im Norden grenzt eine Zufahrtsstraße zur Bestandsbebauung an. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Die Lindacher Straße schließt das Plangebiet im Bereich nach Westen hin ab.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Lindacher Straße im Westen sowie über zwei neu zu errichtende Eigentümerwege zu den Parzellen in zweiter Reihe erschlossen. Die Lindacher Straße führt Richtung Südwesten in kurzer Distanz zur Unthofstraße (Kreisstraße PAF4). Die Unthofstraße, als Ortsdurchfahrt des Ortsteils Tegernbach, bindet das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an (im Südosten in Richtung Pfaffenhofen a.d. Ilm; ca. 6 km; Im Nordwesten in Richtung Bundesstraße B 300; ca. 4 km bzw. 6 km nach Hohenwart).

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Im Zuge des Verfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der dazugehörige geotechnische Bericht vom 07.11.2023 (INGEOTEC Ingenieurgeologie und Geotechnik) liegt als Anlage bei. Es wurden keine Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt. Ebenfalls wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Die kampfmitteltechnische Stellungnahme vom 27.10.2023 (B-MOS BAUGRUPPE Munition Ortungsservice GmbH) liegt als Anlage bei. Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2) ist der Ortsteil Tegernbach im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen

(vgl. LEP 3.1.1 (G)¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)²) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von zum Teil bereits bebauten Flächen innerhalb einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, die im direkten Anschluss an Erschließungsflächen liegen, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Zudem entspricht die Planung dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA) kann somit zum einen der generell hohe Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet gedeckt werden und zum anderen auch in den Ortsteilen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

² LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

3.2 Regionalplan

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

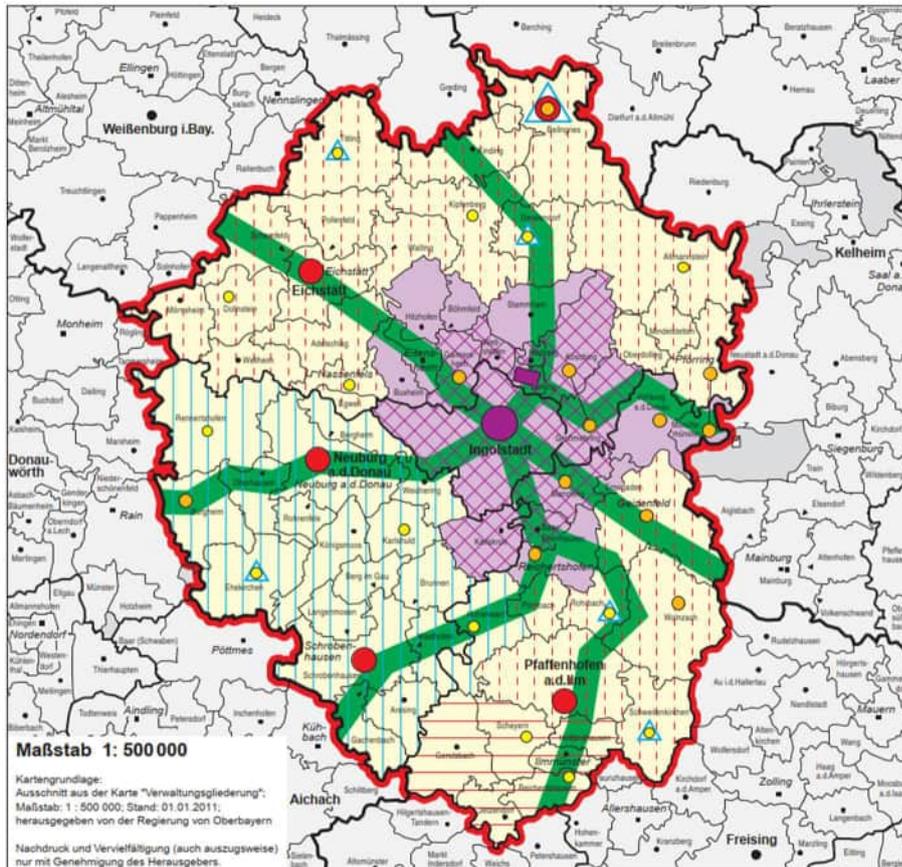


Abb. Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1, Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

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

Durch vorliegende Planung kann dem oben genannten Ziel Rechnung getragen werden, da es sich um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit

handelt und so Wohnbauflächen mit geringem Flächenverbrauch im Ortsteil Tegernbach generiert werden können.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die angrenzende Lindacher Straße im Westen ist als untergeordnete Straßenverkehrsfläche sowie als Fußweg- und Radwegeverbindungen dargestellt.

Entlang des östlichen Geltungsbereichs grenzen folgende Flächen an:

- Grünfläche
- Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Amtliche Biotopkartierung Bayern, tlw. geschützte Biotope (§ BNatschG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)
- Begrenzung des Siedlungsrandes
- Bereiche mit klimatischer Ausgleichsfunktion

Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die angrenzenden Flächen wurden in der Planung berücksichtigt bzw. haben keinen Einfluss auf die Planung.

Dadurch entspricht die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

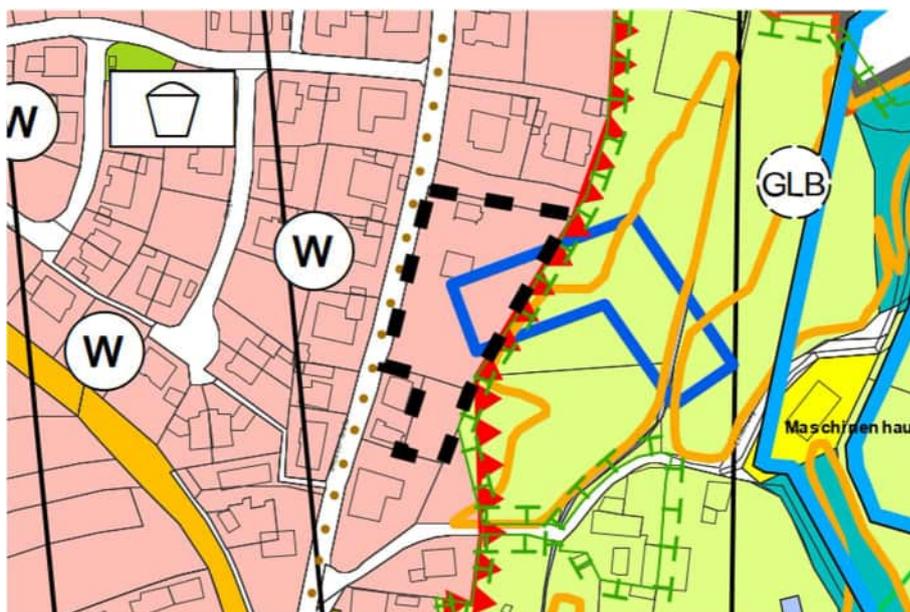


Abb. Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet werden.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Hauptorts Pfaffenhofen a.d. Ilm mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des Gebiets bereits fast vollständig vorhanden ist. Durch den westlichen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 „An der Lindacher Straße – Tegernbach (1. Änderung)“ wurde bereits eine Erschließung vorgegeben, die durch die geplante Erweiterung um die östliche Baureihe arrondiert wird und seinen städtebaulichen Abschluss findet. Somit kann mit der geplanten Entwicklung dieses Potential voll ausgeschöpft und die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll genutzt werden. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurden zudem verschiedene Bebauungstypen geprüft, um eine angemessene und ortsverträgliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten. Die Entscheidung, sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser vorzusehen, basiert auf einer Reihe von städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Überlegungen. Die vorgesehene Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern fügt sich harmonisch in die ländlich geprägte Umgebung ein, da diese Bebauungsformen in Tegernbach und der weiteren Umgebung bereits vorherrschend sind. Durch diese differenzierte Struktur wird eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Bebauung erreicht, die den Charakter des Ortsrands wahrt und zugleich eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Ein reines Einzelhauskonzept würde die bauliche Dichte reduzieren, was angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Flächen nicht zielführend wäre. Eine ausschließliche Doppelhausbebauung hingegen könnte die kleinteilige Struktur des Ortsteils zu stark verändern und den ländlichen Charakter beeinträchtigen. Durch die gewählte Mischung wird zudem eine soziale Vielfalt innerhalb des Wohngebiets gefördert, da unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Bedürfnisse angeboten werden. Während Einzelhäuser insbesondere für Familien mit höherem Platzbedarf attraktiv sind, bieten Doppelhäuser eine kompaktere und wirtschaftlichere Alternative, die ebenfalls eine hohe Wohnqualität gewährleistet. Aus diesen Gründen wurde die Kombination aus Einzel- und Doppelhäusern als die städtebaulich verträglichste und funktional sinnvollste Lösung für das Plangebiet gewählt.

3.5 Hochwassergefahren/wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} . Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Es verläuft östlich des Plangebiet in ca. 60 m

Entfernung der Mühlbach. Dieser befindet sich jedoch ca. 3-4 m tiefer als das Plangebiet, weshalb auch hier von keiner Gefahr durch Hochwasser auszugehen ist. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs mit hohen Grundwasserständen. Aufgrund der geohydrologischen Gegebenheiten sind besondere Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich, um die natürliche Wasserhaushaltsfunktion zu erhalten und negative Auswirkungen auf die Umwelt sowie angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Förderung der natürlichen Versickerung wird das Niederschlagswasser über oberflächennahe Sickermulden abgeleitet. Diese ermöglichen eine kontrollierte Rückführung des Regenwassers in den Boden und tragen zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei. Gleichzeitig wird durch die dezentrale Versickerung eine zusätzliche Belastung des bereits hoch anstehenden Grundwassers vermieden.

Um den Wasserhaushalt nachhaltig zu sichern und den Oberflächenabfluss zu minimieren, gelten für bauliche Anlagen und befestigte Flächen folgende Regelungen: Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten, die Verdunstung zu fördern und den Abfluss zu verzögern. Dies trägt zur Entlastung der Versickerungsmulden und des Grundwasserspiegels bei. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sodass Regenwasser direkt am Ort des Anfalls versickern kann und eine unnötige Flächenversiegelung vermieden wird.

Insbesondere bei Starkregenereignissen kann es zu einer verstärkten Abflussbildung kommen. Um wild abfließendes Oberflächenwasser zu kontrollieren und potenzielle Schäden zu vermeiden, wurden die folgenden Maßnahmen getroffen:

- Die Begrünung von Dachflächen und die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen tragen zur Verringerung des direkten Abflusses bei.
- Die geplanten Sickermulden übernehmen eine Pufferspeicherfunktion und helfen, Regenwasser gezielt zurückzuhalten und zeitverzögert in den Boden zu überführen.

Die Festsetzungen im Plangebiet gewährleisten eine nachhaltige und angepasste Regenwasserbewirtschaftung, die den hoch anstehenden Grundwasserspiegel berücksichtigt. Durch die gezielte Versickerung, die Begrünung von Garagendächern und die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen wird die natürliche Wasserhaushaltsfunktion gestärkt. Gleichzeitig wird das Risiko von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, minimiert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, eine klimaangepasste und umweltverträgliche Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen. Zudem wird aufgrund des im Plangebiet festgestellten hohen Grundwasserstandes sowie der zunehmenden Bedeutung von Starkregenereignissen empfohlen, bei der Planung und Ausführung von Kellergeschossen auf eine wasserundurchlässige Bauweise (Weiße Wanne o. ä.) zu achten.

Diese Maßnahme dient dem dauerhaften Schutz der baulichen Anlagen vor eindringendem Wasser und kann zur Schadensprävention insbesondere in wassersensiblen Bereichen beitragen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber in unmittelbarer Nähe des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 „An der Lindacher Straße – Tegernbach – Änderung 1“ in der Fassung vom 11.05.2020.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

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

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind daher allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung verfolgt das Ziel, eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu gewährleisten. Durch einen Lückenschluss der Bebauung innerhalb eines Siedlungszusammenhangs mit einer angemessenen Wohnungsdichte wird das Plangebiet effizient genutzt, ohne den Charakter des Ortsteils oder des Ortsrands zu beeinträchtigen. Die Kombination aus Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine ausgewogene Bebauungsstruktur, die sowohl den ländlich geprägten Charakter des Ortsteils berücksichtigt als auch eine flächensparende Entwicklung unterstützt. Die geplante Wohnungsdichte steht im Einklang mit der umgebenden Bebauung und trägt dazu bei, den steigenden Bedarf an Wohnraum, ohne übermäßigen zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen. Durch die Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur wird eine Zersiedelung des Landschaftsraums vermieden. Statt neuer isolierter Baugebiete in Außenbereichen zu schaffen, erfolgt eine geordnete Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs, wodurch vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und zusätzliche Flächenversiegelung minimiert werden. Zudem wird durch eine kompakte Anordnung der Gebäude mit einer optimalen Grundstücksausnutzung sichergestellt, dass die Flächen für Wohnen und private Freiräume sinnvoll gegliedert sind, während gleichzeitig ausreichend Grün- und Freiflächen

erhalten bleiben. So entsteht ein nachhaltiges, funktionales und gestalterisch ansprechendes Wohngebiet, das sowohl den Anforderungen an eine moderne Siedlungsentwicklung als auch dem Schutz wertvoller Freiflächen gerecht wird.

4.2.1 Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

4.2.2 Klima- und Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Im Sinne des Klimaschutzes wird darauf geachtet, Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebiets zu schaffen. So sind die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Größe soweit beschränkt, dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist, jedoch genügend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Um einen positiven Einfluss auf das Mikroklima zu erzielen sind zudem begrünte Dächer allgemein zulässig bzw. für bestimmte Dächer vorgeschrieben und wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zuwegungen festgesetzt. Begrünte Flächen tragen zur natürlichen Kühlung bei, verbessern die Luftqualität und unterstützen die Versickerung von Niederschlagswasser. Des Weiteren ist auf allen Dachflächen eine Photovoltaik-Nutzung zulässig und eine Mindestbelegung festgesetzt.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist in ca. 140 m fußläufiger Entfernung über die Haltestelle „Am Weiherfeld“ der Stadtbuslinie Pfaffenhofen a.d. Ilm, Expresslinie 6 (Bahnhof Pfaffenhofen – Tegernbach) in den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Die Verbindung erfolgt über die Geh- und Radwege in Richtung Norden nach Weichenried und Hohenwart und in Richtung Süden nach Pfaffenhofen a.d. Ilm. Der Lückenschluss der Radwegeverbindung nach Hohenwart entlang der Kreisstraße PAF 4 ist derzeit ebenfalls in Planung.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 **Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Das geplante Baugebiet entwässert im Trennsystem. Zur Schmutzwasserableitung sind die Gebäude, die direkt an die Lindacher Straße angrenzen, jeweils mit einem Hausanschluss an den bestehenden Mischwasserkanal auszustatten. Für die weiter östlich liegenden Parzellen ist neben den Hausanschlüssen in den Eigentümerwegen zusätzlich ein Schmutzwasserkanal zu bauen, der den Anschluss der Parzellen an den öffentlichen Kanal gewährleistet. Niederschlagswasser, das auf den Eigentümerwegen anfällt, ist nach einer geeigneten Vorbehandlung (z.B. Sedimentationsschacht) über eine Rigole in den Untergrund zu versickern. Niederschlagswasser, das auf den Bauparzellen anfällt, ist von dem jeweiligen Bauherrn auf dem eigenen Grundstück über flache, begrünte Mulden in den Untergrund zu versickern. Sollten beim Bau der Versickerungsanlagen anthropogene Auffüllungen oder undurchlässige Bodenschichten angetroffen werden, sind diese gegen sickerfähiges Material (Sand-Kies-Gemisch) auszutauschen. Beim Einbau des durchlässigen Bodens ist darauf zu achten, dass dieser nicht mit der Rüttelplatte zu stark verdichtet, sondern lediglich mit dem Baggerlöffel angerückt wird. Das vorliegende Entwässerungskonzept vom 22.02.2024 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH) wurde im Januar 2024 mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und ist zu beachten.

5.3 **Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. Ausbau des öffentlichen Netzes in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht erwünscht und auch durch die verkehrliche Anbindung nicht geeignet.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundfläche entspricht ca. der Fläche innerhalb der Baugrenzen je Bauparzelle inkl. möglicher Terrassen. So kann die geplante Bebauung zzgl. Terrassen gewährleistet und gleichzeitig einer zu massiven Bebauung entgegengewirkt werden. Zudem wurden die Baugrenzen so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Ergänzend dazu wurden auch die zulässigen Flächen für Stellplätze und Garagen klar definiert. Diese dürfen ausschließlich innerhalb der durch das Planzeichen B.4.2 festgelegten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Stellplätze und Garagen geordnet im räumlichen Zusammenhang mit der Hauptbebauung entstehen und keine Zersiedelung oder gestalterische Unruhe entsteht. Die Begrenzung auf eine maximale Grundfläche von 50 m² je Parzelle dient dazu, einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücke entgegenzuwirken und den Charakter eines durchgrüntes Wohngebiets zu erhalten. Gleichzeitig wird damit ein funktional ausreichender, jedoch städtebaulich verträglicher Umfang an Nebenanlagen ermöglicht.

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

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Hauptziel der Planung ist die Weiterführung des ländlichen Charakters des Ortsteils mit der gewachsenen Siedlungsstruktur. Deshalb ist die konsequente Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur gerade durch Beibehaltung der ortsteiltypischen Bauformen insbesondere der Dachgestaltung unabdingbar. Deshalb macht die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm von den Regelungsmöglichkeiten gemäß Art. 81 BayBO gebrauch und erlässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplansatzung örtliche Bauvorschriften zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets. Alternative Bauformen schließen sich aus städtebaulichen Gründen aus, da diese innerhalb bzw. in Fortführung der gewachsenen Siedlungsstruktur als Fremdkörper wirken. Deshalb sollen für die Hauptdächer lediglich rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig sein. Die Festsetzungen zu Dachform und -neigung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Die Dachform der Hauptgebäude ist als flaches symmetrisches Satteldach festgesetzt. Andere Dachformen würden als störend wirken. Flache Dächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Zweigeschossige Bebauungen mit flachen Dächern führen gegenüber einer Bebauung mit einem steilen Dach zu größeren Wandhöhen und damit zu tieferen Abstandsflächen. Hierdurch wird die Überbauung in der Fläche bei gleicher Wohnfläche reduziert und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Ebenfalls tragen die flachen Dächer zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Aus gleichem Grund sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig. Aufgrund der Untergeordnetheit von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen, Anbauten, etc. sind für diese neben den flachen Satteldächern bis 20° auch Flachdächer bis 6° zulässig. Die Dächer von Garagen sind jedoch ausschließlich in begrünter Ausführung zugelassen. Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern auf Garagen dient sowohl ökologischen als auch gestalterischen Zielen. Durch die Dachbegrünung wird die Versickerungsfähigkeit verbessert und die Niederschlagswasserbelastung reduziert. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Staub bindet, zur Kühlung beiträgt und Lebensraum für Insekten schafft. Diese Festsetzung unterstützt somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung des Plangebiets.

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

lediglich geringen Abweichung davon spricht.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind profilgleich zu planen. Doppelhäuser stellen eine besondere Gebäudetypologie dar, bei der zwei eigenständige Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Um ein harmonisches und städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass die beiden Doppelhaushälften hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abgestimmt werden. Der Begriff „profilgleich“ bezieht sich auf die äußere Höhenentwicklung und Kontur der beiden Doppelhaushälften. Durch die Festsetzung, dass beide Hälften profilgleich zu planen sind, wird sichergestellt, dass keine signifikanten Höhenunterschiede oder gestalterischen Diskrepanzen entstehen, die das Gesamtbild negativ beeinflussen könnten. Die Verwendung eines gemeinsamen Bezugspunkts für die zulässige Wandhöhe verhindert disharmonische Versprünge in der Höhenentwicklung und sorgt für eine einheitliche Bauweise. Diese Regelungen gewährleisten somit eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung, ein einheitliches Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Struktur im Planungsgebiet.

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

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

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB). Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung „versickerungsfähig“ ist durch die im ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ genannte Bemessungsregenspende von 270 l/(s*ha) gegeben. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und ohne Sockel zu errichten. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,6 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen

bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch kann eine gewisse Privatsphäre im Bereich der Hausgärten erreicht werden. Zudem wird durch eine mögliche Hinterpflanzung eine gestalterische und ökologische Vielfalt ermöglicht.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen. Aus gleichen Gründen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis 1,0 m zulässig und dürfen Stützmauern eine Ansichtshöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen, der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie der Verkehrsflächen zulässig. Dadurch wird der Eingriff in das natürliche Gelände minimiert und eine landschaftsverträgliche Einbindung der baulichen Anlagen gewährleistet.

6.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u. a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100 % der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben. Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadtteigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden

oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich. Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen in vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Es ist eine Mindestfläche von 20 m² je Einzelhaus und 15 m² je Doppelhaus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Grundsätzlich können jedoch alle übrigen Dachflächen für eine Photovoltaik-Nutzung verwendet werden.

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

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen

Die Regelungen zu Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienen dazu, eine geordnete und gestalterisch angepasste Bebauung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen gewährleistet eine funktionale und kompakte Anordnung baulicher Anlagen. Dies trägt zur besseren Flächennutzung bei und ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Integration dieser Nebenanlagen in das Gesamtbild. Um eine sinnvolle Nutzung der privaten Freiflächen zu ermöglichen, wird pro Grundstück die Errichtung eines Gartenhäuschens auch außerhalb der Baugrenzen gestattet. Dies bietet den Bewohnern zusätzlichen Stauraum oder eine Nutzungsmöglichkeit für gärtnerische Zwecke.

Die folgenden Einschränkungen dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der städtebaulichen Ordnung:

- Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Flächen: Dieser dient der Vermeidung von Einengungen des Straßen- und Wegeprofils sowie der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes.
- Maximale Fläche von 12 m² und Höhe von 3,0 m: Diese Begrenzung sorgt dafür, dass Gartenhäuschen eine untergeordnete Bedeutung im Gesamtgefüge der

Grundstücksbebauung behalten und keine übermäßige Versiegelung oder optische Beeinträchtigung entsteht.

- Materialvorgabe Holz: Die ausschließliche Verwendung von Holzkonstruktionen trägt zur gestalterischen Einheitlichkeit bei und fügt sich harmonisch in das naturnahe Erscheinungsbild der Wohngebietsrandzonen ein.

In den Bereichen, die für die Ortsrandeingrünung vorgesehen sind, ist eine Bebauung nicht zulässig, um den Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft optisch und ökologisch wirksam zu gestalten. Dies dient sowohl dem Ortsbild als auch dem Umwelt- und Klimaschutz.

Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Stellplätze und Garagen dürfen nur in dem durch Festsetzung durch Planzeichen festgesetzten Bereich und innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Die festgesetzten Bereiche wurden so gewählt, dass kurze Wege ermöglicht werden. Die versiegelte Fläche für derartige Anlagen kann somit möglichst geringgehalten werden.

6.5 Spielplatz

Im Plangebiet selbst wird kein Spielplatz festgesetzt. Es befindet sich jedoch in ca. 180 m fußläufiger Entfernung der Spielplatz „Am Weiherfeld in Tegernbach“.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grünordnerische Zielsetzung

Zur Gestaltung der Bauflächen, zur Eingriffsminimierung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit dem integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mehrere grünordnerische Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zielsetzung ist dabei durch Pflanz- und Begrünungsgebote eine gärtnerische bzw. naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

7.1.1 Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Entsprechend den Zielsetzungen der Grünordnung sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen strukturreich durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Unterstützung der heimischen Fauna sind dabei für Gehölzpflanzungen vorwiegend

(mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden. Zur Orientierung ist hierzu den Festsetzungen unter E.10 Hinweise durch Text eine (nicht abschließende) Artenliste heimischer Gehölze angehängt. Zur schonenden Einbindung der neuen Wohnbebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild hat die festgesetzte Begrünung im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist aufgrund negativer kleinklimatischer Auswirkungen unzulässig.

7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen werden mehrere Maßnahmen festgesetzt, die vorrangig der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen und die Durchgrünung des Geltungsbereiches weiter detaillieren.

7.2.1 Pflanzgebot für Laub-/Obstbäume

Um das allg. Begrünungsgebot unter Kap. 7.1.1 zu konkretisieren ist pro Baugrundstück bzw. pro Wohnparzelle (Doppelhausteil) ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbaum (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die Pflanzung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen, um ein ansprechendes Siedlungsbild zu unterstützen. Der Erhalt bestehender Einzelbäume, die der festgesetzten Mindestqualität entsprechen, ist hierbei anrechenbar. Die planzeichnerisch dargestellten Gehölzstrukturen dienen hierbei nur als Hinweis zu einer möglichen Gestaltung, sind jedoch nicht bindend.

7.2.2 Pflanzgebot Gehölzstruktur

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken (Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 80/100 cm) mit ausschließlich heimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste unter „E) Hinweise durch Text“) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Hierdurch kann der Habitat-Verlust von gehölzbrütenden Vogelarten weiträumig kompensiert werden.

Der in der Fläche enthaltene Baumbestand im Nordosten ist zu erhalten, sofern keine Gefährdung bzgl. Standsicherheit etc. besteht. Im Falle der notwendigen Entfernung ist im Vorfeld hierzu als Habitat-Ersatz ein Turmfalken-Nistkasten an einer stabil verankerten senkrechten Stange oder alternativ am errichteten Gebäude innerhalb des Grundstücks in einer Mindesthöhe von 4 m anzubringen (Ausrichtung Ost bzw. Südost). Details zu der erforderlichen Kompensationsmaßnahme bei Entfernung des Baumbestandes sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang des Bebauungsplans zu entnehmen.

7.2.3 Minimierung der Versiegelung

Zur Minderung der Versiegelung sind Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mittels Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite etc.) herzustellen.

7.3 **Maßnahmen des Artenschutzes**

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Gutachterbüro ÖFA (Ökologie-Fauna-Artenschutz) GbR (Roth Sept. 2024) durchgeführt.

Ausgehend von den vorhandenen Gebäudestrukturen und dem teils älteren Gehölzbestand sind vorwiegend gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vom geplanten Vorhaben betroffen. Des Weiteren konnte im Rahmen der Arterfassung bzgl. der saP das Vorkommen eines Turmfalken in der nordöstlichen Fichte ermittelt werden. Zur Vermeidung von Verbotstagbeständen des Artenschutzes wurden im Rahmen der saP deshalb Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) formuliert, die nachfolgend sinngemäß als Festsetzungen übernommen wurden.

7.3.1 Zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

7.3.2 Beleuchtungsanlagen

Um „Lichtfallen“ für Insekten und Beeinträchtigungen auf deren Jäger (Vögel, Fledermäuse) zu

vermeiden, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) sowie durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.

7.3.3 Glas- und Fensterflächen

Zur Vermeidung von erhöhtem Risiko für „Vogelschlag“ sind großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.

7.3.4 Zeitlich Begrenzung von Abbrucharbeiten

Der Beginn von Abbrucharbeiten hat Anfang Oktober zu erfolgen um Beeinträchtigungen von fassadenbrütenden Vögeln und gebäudenutzende Fledermäuse zu vermeiden. Bei zeitlichen Abweichungen hiervon ist durch eine fachkundige Person für Vögel (vor Oktober) bzw. Fledermäuse (nach Oktober) der Gebäudebestand nach Artvorkommen zu prüfen. (Details siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anhang des Bebauungsplans).

7.3.5 Habitat-Ausgleich

Die gem. saP empfohlene Schaffung von Habitat-Strukturen für gehölzbrütende Vogelarten (mind. 6 Einzelbäume und 100 m² Hecke) wird im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, wodurch in Summe 9 Einzelbäume gepflanzt und jede Bauparzelle mit Heckenpflanzung versehen wird bzw. der Ortsrand durch freiwachsende Hecken begrünt wird. Ergänzende Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich.

7.3.6 Fazit zum Artenschutz

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und den Maßnahmen des Artenschutzes für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie in Summe keine Verbotstatbestände des §

44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

8. EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan wird nach §13 a BauGB (Innenentwicklung) aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht.

Belange des Artenschutzes wurden im vorherigen Kapitel bewertet und notwendige Maßnahmen beschrieben.

9. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE

Mit dem Bebauungsplan wird im Norden des Ortsteils Tegernbach der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eine Bebauung östlich der Lindacher Straße ermöglicht.

Geplant ist die Ausweisung „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) nach § 4 BauNVO. Ergänzend werden Verkehrs-/Wegeflächen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelbaumstandorte (Pflanzung und Erhalt) dargestellt.

Ausgehend von der geplanten Nutzung ist mit einer geringfügigen Zunahme der Wohnnutzung in diesem Gemeindeteil zu rechnen, was u. A. Auswirkungen auf den Verkehr etc. mit sich bringt und somit auf die Belange des Schutzgutes Menschen einwirkt. Da es sich um eine kleinflächige Bebauung handelt, ist eine maßgebliche Zunahme an Verkehr nicht zu erwarten.

Die Belange des Schutzgutes Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt wurde im Kap. „Artenschutz“ bereits bewertet und durch Festsetzung erforderlicher Maßnahmen des Artenschutzes berücksichtigt. Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in den überwiegend intensiv genutzten Vegetationsbestand des Plangebietes ist aufgrund der Verfahrensart gem. BauGB nicht erforderlich. Dennoch ist durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (allg. Begrünungsgebot, Pflanzgebote

für Gehölze etc.) eine Wiederherstellung von Vegetationsbeständen gewährleistet, wodurch in Teilbereichen Habitat-Strukturen ersetzt werden können und somit Beeinträchtigungen des Schutzgutes nur temporär sind.

Für das Schutzgut Boden kann aufgrund bestehender Bebauung und der straßennahen Lage von einem anthropogen geprägtem Bodengefüge ausgegangen werden, dass durch die Planung weiter umgeformt wird. Durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (allg. Begrünungsgebot, Pflanzgebote für Gehölze etc.) sowie die Festlegung der Eingrünung des Plangebiets wird dieser Bereich jedoch zukünftig weiterhin begrünt und überwiegend durchlässig bleiben, wodurch Bodenfunktionen erhalten werden können.

Für das Schutzgut Wasser ist, aufgrund fehlender Oberflächengewässer im Planungsraum, nur das Grundwasser zu betrachten. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein hoher Grundwasserstand vor. Bei Bodenaufschlüssen wurde Grundwasser in Tiefen von 1,55 m - 2,90 m unter dem Gelände festgestellt. Entsprechend dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH mit Stand vom 22.02.2024) soll die Schmutzwasserbeseitigung über den Mischwasserkanal in der Lindacher Straße und die Regenwasserbeseitigung über Vorreinigung mittels Rigolen (Eigentümerwege) sowie über Versickerungsmulden (Baugrundstücke) erfolgen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und unversiegelter Bereiche werden zudem bepflanzte Flächen erhalten, die ebenfalls dem temporären Wasserrückhalt bzw. der kontrollierten Versickerung dienen.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima/Luft sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Der Geltungsbereich besitzt, aufgrund der Lage im Randbereich des Ortsteils Tegernbach und unter Berücksichtigung der allg. lockeren und durchgrünter Wohnbebauung im Umfeld, nur eine geringe Bedeutung als siedlungsinneses Kaltluftentstehungsgebiet. Ausgehend von der geplanten Nutzung ist nur ein geringer Versiegelungsgrad anzunehmen, wodurch maßgebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima und den Luftaustausch nicht zu erwarten sind. Zudem ist anzunehmen, dass die weitreichenden grünordnerischen Festsetzungen eine weitere positive Wirkung auf das Siedlungsklima ausüben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die neuen Baukörper, in Ergänzung zu der bestehenden lockeren Bebauung östlich der Lindacher Straße zwar nicht auszuschließen, jedoch nehmen diese aufgrund der Zielsetzung einer flächensparenden Nachverdichtung geringeren

Stellenwert ein. Die Wirkung der Planung im Nahbereich wird zudem durch weitläufige grünordnerische Festsetzungen wirkungsvoll gemindert, wodurch in Summe keine maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Landschafts-/Siedlungsbild zu erwarten sind.

Bzgl. Kultur und Sachgüter ist im Plangebiet nichts bekannt, weshalb eine Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten, den Planungsgrundlagen und gutachterlichen Einschätzungen sind durch die Planung in Summe nur geringe Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu erwarten, die durch grünordnerische Festsetzungen jedoch zusätzlich gemindert werden.

10. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Auch befinden sich keine Denkmäler in direkter Nähe oder im Einflussbereich.

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

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht

11. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	3.674 m²
private Straßenverkehrsfläche	152 m ²
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	527 m ²
Nettobauland	
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.674 m ²
./. private Straßenverkehrsfläche	- 152 m ²
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 527 m ²
Nettobauland	2.995 m ²