



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 12

„Ilmbogen“

8. Änderung

Begründung



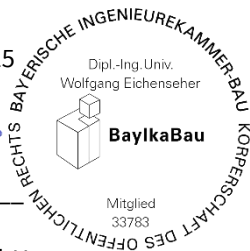
Übersichtslageplan, o. M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planungsstand: Entwurf vom 13.11.2025

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.11.2025

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2.	Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage.....	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation	8
2.4	Altlasten.....	8
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Planungsalternativen.....	12
3.5	Hochwassergefahren	12
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	15
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	16
4.1	Erneuerbare Energien	16
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	16
4.2.1	Kompakte Gebäudeformen.....	16
4.2.2	Begrünung.....	16
4.2.3	Umweltschutz	17

5.	Erschließungskonzept.....	17
5.1	Verkehrskonzept	17
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr.....	17
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	18
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	18
5.1.4	Ruhender Verkehr	18
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	18
5.3	Technische Infrastruktur.....	19
6.	Planungskonzept.....	19
6.1	Städtebauliche Ordnung	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	19
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung.....	20
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	22
6.4	Nebenanlagen/Stellplätze	24
7.	Grünordnungskonzept	24
7.1	Grünordnerische Planungsgrundlagen.....	24
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	24
7.2.1	Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild.....	24
7.2.2	Geologie und Böden	25
7.2.3	Wasserhaushalt.....	25
7.2.4	Vegetation, Nutzung und Biotope.....	25

7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	26
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	26
7.3.2	Straßenraumbegrünung.....	26
7.3.3	Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	27
7.4	Umweltbericht	27
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	27
8.	Immissionsschutz.....	28
9.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler.....	28
10.	Planungsstatische Zahlen.....	28

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses anstelle des bestehenden Einfamilienhauses. Der geltende Bebauungsplan lässt bislang nur eine vergleichsweise geringe bauliche Ausnutzung zu, die hinter der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte sowie hinter den jüngst im räumlichen Umfeld zugelassenen Nachverdichtungsmöglichkeiten zurückbleibt. Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen und geordneten Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Quartiers ist daher eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich.

Die Planung dient insbesondere der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem bereits vollständig erschlossenen Gebiet. Durch die Anwendung des Einheimischenmodells soll die Wohnraumentwicklung gezielt an den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet werden. Gleichzeitig wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen, indem vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale genutzt und eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Durch die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Baugrenzen und Höhenentwicklung wird eine maßvolle und an der Umgebungsbebauung orientierte bauliche Dichte ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden dabei ebenso berücksichtigt wie nachbarliche Belange, insbesondere im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Einfügung in das bestehende Siedlungsgefüge. Die Planung schafft somit transparente und verbindliche Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung.

Darüber hinaus werden verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) in besonderem Maße berücksichtigt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird die Verbreiterung des westlich und nördlich angrenzenden Geh- und Radwegs planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird die Verkehrssicherheit verbessert, ein gefahrloser Begegnungsverkehr ermöglicht und die Aufenthaltsqualität entlang der Ilm nachhaltig gestärkt. Zugleich wird ein Beitrag zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als Bestandteil des Umweltverbundes geleistet.

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.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt angrenzend zum Stadtzentrum und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 433/56 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 433/55 und 1141/19 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 433/54 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 433/53 und 1141/19 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 433/55 und 433/57 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 433/73 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1141/19 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1141 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

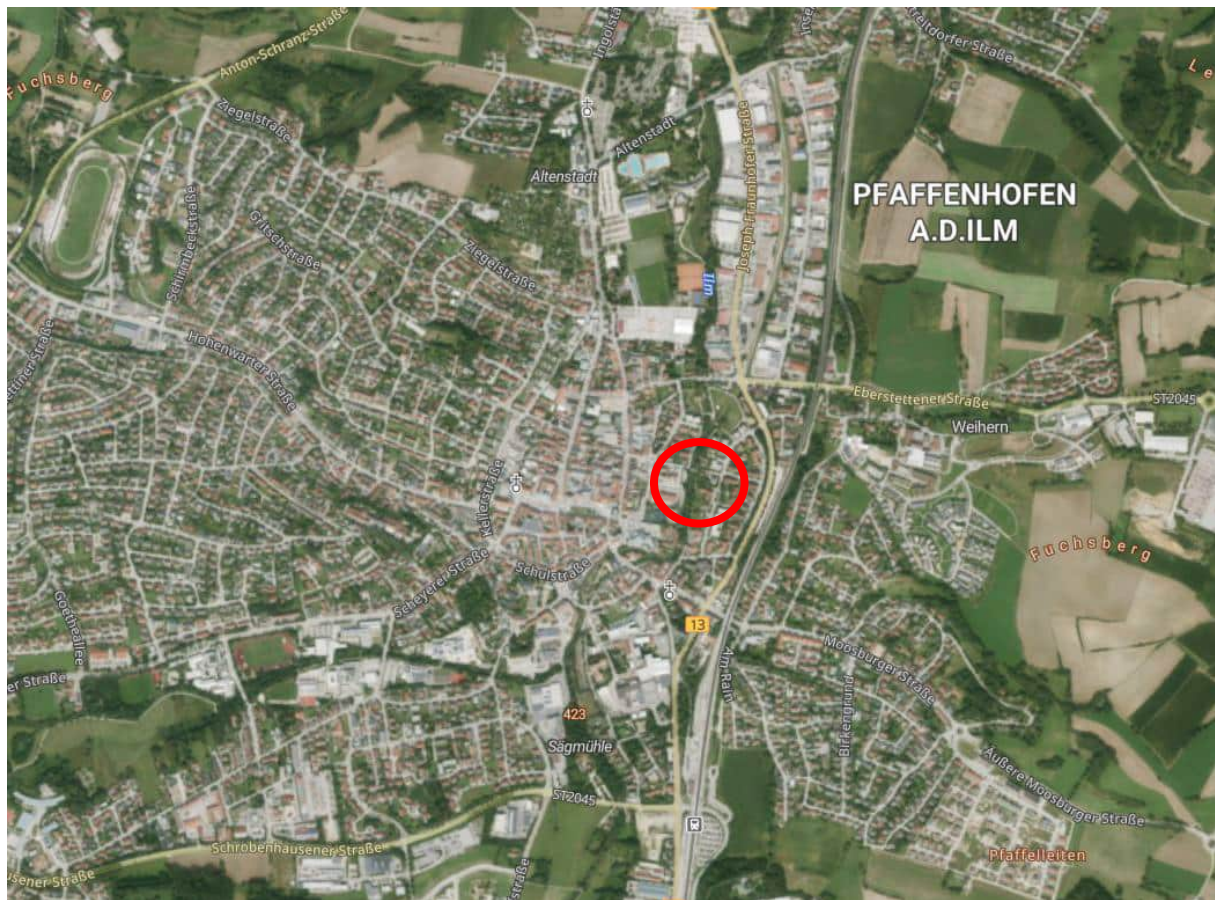


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das derzeit mit einem Wohngebäude und zugehörigen Nebenanlagen bebaut ist. Die verbleibenden Flächen werden als Freiflächen mit Gartennutzung genutzt.

An das Grundstück schließen im Norden und Westen Flächen an, die im Rahmen des Bebauungsplans mit einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um öffentliche Wegeflächen entlang der Ilm sowie um eine Wegeverbindung, die das angrenzende Wohngebiet mit dem Ilmweg verknüpft. Diese Wegeflächen dienen der fußläufigen Erschließung und tragen zur Vernetzung der Freiräume im Umfeld bei.

Die umliegende Bebauung weist eine heterogene gestalterische Ausprägung auf. Sie ist geprägt durch noch vereinzelt vorhandene Einfamilienhäuser sowie ältere Mehrfamilienhäuser mit klassischem Satteldach ebenso wie durch neuere Wohngebäude mit modernen Bauformen, darunter Flach- und Pultdächer sowie Gebäude mit Terrassengeschossen. Insgesamt fügt sich die

geplante Bebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltungsmerkmalen in das vorhandene städtebauliche Umfeld ein und orientiert sich an den prägenden Bauformen der näheren Umgebung.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über eine bestehende Stichstraße nach Osten hin zur Joseph-Maria-Lutz-Straße verkehrlich erschlossen. Diese mündet nach kurzer Distanz in die Joseph-Fraunhofer-Straße (Bundesstraße B13), wodurch eine gute Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet ist.

In rund 7 km Entfernung ist die Bundesautobahn A 9 über die Anschlussstelle Schweitenkirchen erreichbar, sodass das Plangebiet auch in das überregionale Verkehrsnetz gut eingebunden ist.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Wegeflächen, die eine direkte Verbindung zu den Freiräumen entlang der Ilm ermöglichen und das Gebiet in das bestehende Wegenetz des Wohngebiets integrieren (Entfernung Bürgerpark Richtung Norden ca. 150 m, Entfernung Stadtzentrum ca. 400 m).

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

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 die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1 (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 sich das Plangebiet in einem vorhandenen Siedlungszusammenhang befindet, bereits bebaut ist und der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, die bereits voll erschlossen sind, kann diesen Zielen und dem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

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 liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

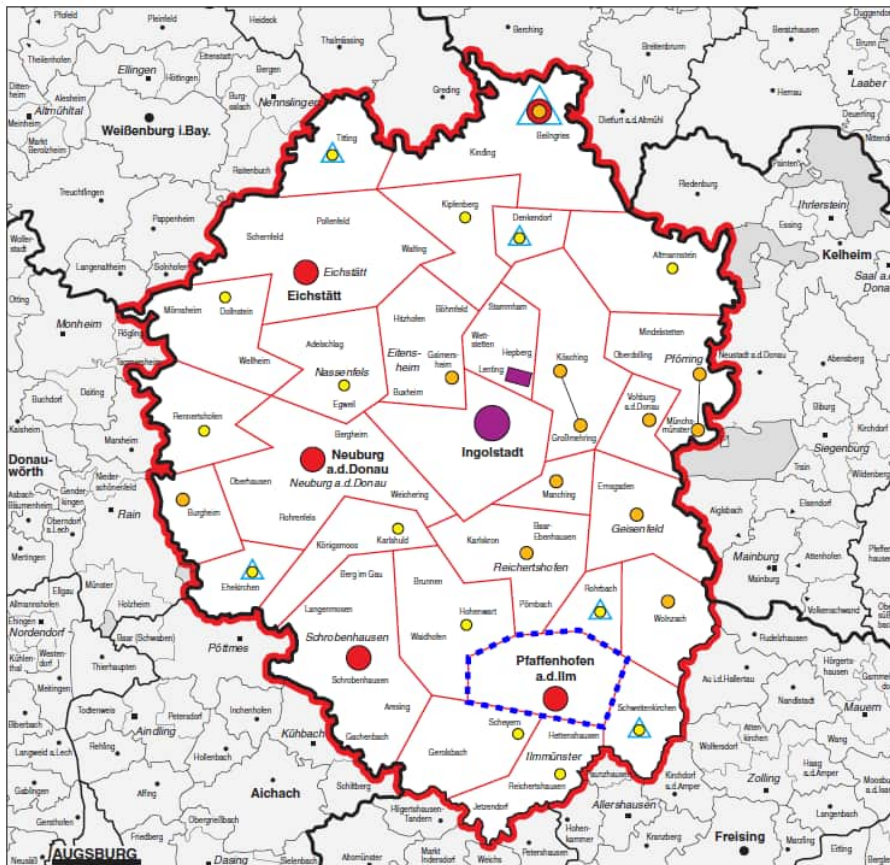


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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 eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. 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.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird

durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Damit entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

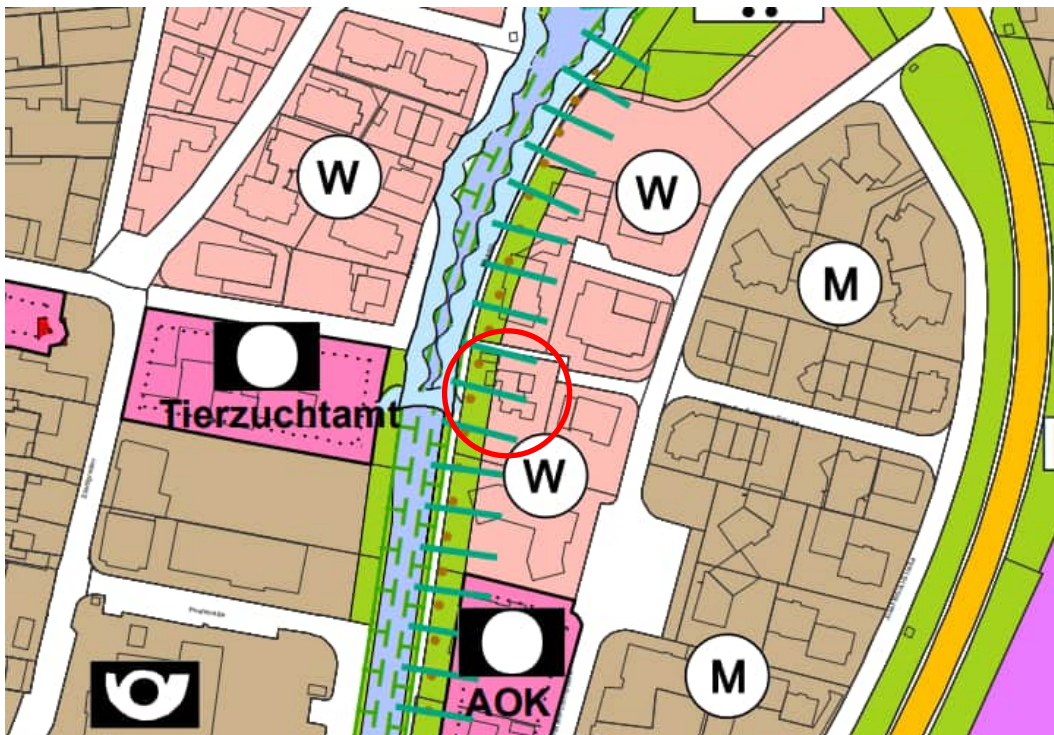


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

Legende:

	Wohnbauflächen		Grünverbindungen zur Naherholung
	Grünflächen		Fußweg- und Radwegeverbindungen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Risikogebiet gem. WHG *		
	Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ragen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen, Grünverbindungen zur Naherholung sowie Fuß- und Radwegeverbindungen in das Plangebiet hinein.

Durch die vorliegende Planung werden diese Flächen weder in ihrem Bestand noch in ihrer Funktion beeinträchtigt. Vielmehr trägt die geplante städtebauliche Ordnung zur Sicherung und dauerhaften Funktionsfähigkeit dieser Grün- und Wegeverbindungen bei. Die fußläufigen und radverkehrlichen Verbindungen entlang der Ilm bleiben vollständig erhalten und werden durch die geplanten Maßnahmen städtebaulich gefestigt.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Risikogebiet gem. WHG“ sowie „Geplante Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)“ liegen außerhalb des Plangebiets. Diese Darstellungen werden durch die vorliegende Planung weder verändert noch in ihrer Funktion oder Zielsetzung beeinträchtigt.

Die vorgesehenen Festsetzungen stehen somit im Einklang mit den übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans und tragen zu deren Erhalt und Sicherung bei.

3.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung wurden grundsätzlich auch alternative Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Hierzu zählte insbesondere der Erhalt der bestehenden Bebauung sowie eine lediglich geringfügige bauliche Erweiterung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts. Diese Alternativen wurden jedoch verworfen, da sie weder den städtebaulichen Zielsetzungen der Innenentwicklung noch dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in zentrumsnaher Lage in ausreichendem Maße gerecht werden.

Das Grundstück bietet sich in besonderem Maße für die vorgesehene Entwicklung an, da es grundsätzlich verfügbar ist, zentrumsnah liegt und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Zudem ist die umliegende Bebauung bereits durch Mehrfamilienhäuser geprägt, sodass die geplante Bebauung als städtebaulich verträglich anzusehen ist und sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

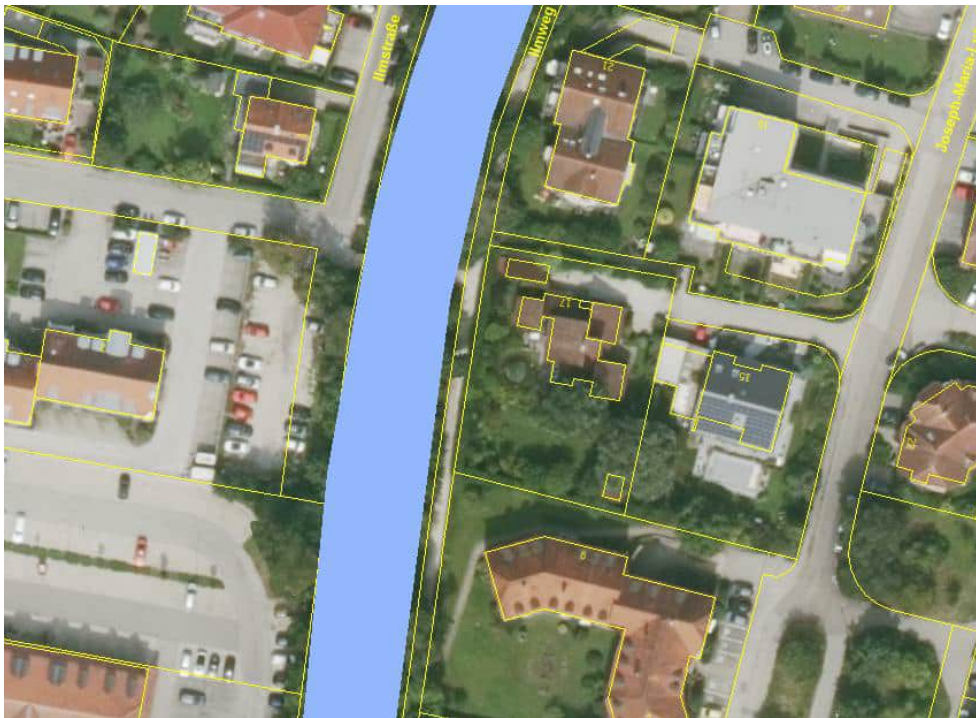


Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ (Stand 2009)



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen sowie der teilweisen Lage innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} und zum Schutz von abfließendem Wasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll und durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Ebenso ist der bestehende Betonsockel entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Verschiebung der Grundstücksgrenze im Zuge der Verbreiterung des öffentlichen Weges neu zu errichten. Ziel der Festsetzung ist, die Funktionsfähigkeit des Hochwasserschutzes auch bei Neubebauung zu gewährleisten. Der neue Betonsockel ist daher an den vorhandenen Betonsockel des angrenzenden Grundstücks im Süden anzuschließen. Dadurch wird ein durchgehender, lückenloser Hochwasserschutz gewährleistet. Im Bereich des Abzweigs zur Zuwegung zum angrenzenden Wohngebiet im Norden kann der Betonsockel enden, da an dieser Stelle ein Lückenschluss für den Hochwasserschutz nicht erforderlich bzw. aufgrund der Zuwegung nicht möglich ist. Diese Regelung ermöglicht die Umsetzung der baulichen Maßnahmen, ohne die Schutzfunktion gegen Hochwasser zu beeinträchtigen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 12 „Ilmbogen“ und stellt dessen 8. Änderung dar.



Abb.: Planzeichnung Urplan Bebauungsplan Nr. 12 „Ilmbogen“

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 etwa 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 aus diesem Grund allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung festgesetzt.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung verfolgt das Ziel, eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung und des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits erschlossenen, zentrumsnahen Wohngebiets und nutzt damit vorhandene Infrastrukturen und Erschließungseinrichtungen. Durch die Nachverdichtung eines bestehenden Grundstücks wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

4.2.1 Kompakte Gebäudeformen

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Auch ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als Flachdach kann eine kompakte Bauweise erzielt werden. Durch die Nutzung eines gut angebundenen Standorts kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch für die Erschließung vermieden werden.

4.2.2 Begrünung

Zur weiteren Einsparung von Energiekosten bspw. für Raumkühlung müssen Flachdächer begrünt ausgeführt werden. Durch den größeren Schichtaufbau sind die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Daches besser. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlen das Gebäude und die Umgebungsluft. Staub und Schadstoffe

werden gebunden. Durch die begrünten Dächer kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden. Außerdem schaffen sie Raum für Natur und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind entlang des südlich verlaufenden Fußwegs entlang der Ilm Baumstandorte vorgesehen. Hier ist die Pflanzung einer Baumreihe mit insgesamt vier Bäumen der 2. und 3. Wuchsordnung geplant, wobei ausschließlich heimische Baumarten Verwendung finden. Die Baumpflanzungen dienen der ökologischen Aufwertung des Plangebietes, der Durchgrünung des Siedlungsraums sowie der gestalterischen Einbindung der Bebauung in den landschaftlichen Kontext des Ilmraums.

Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Stadt anzuwenden, die eine Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen vorsieht. Hierdurch wird eine zusätzliche Begrünung der versiegelten Flächen erreicht, die zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung der Aufheizung sowie zur gestalterischen Aufwertung des Außenraums beiträgt.

4.2.3 Umweltschutz

Im Rahmen der Planung wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets handelt, erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen ausschließlich im Innenbereich, sodass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Der Hauptplatz der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, in ca. 600 m fußläufiger Entfernung, wird von allen Stadtbuslinien bedient. Darüber hinaus befindet sich in ca. 650 m Entfernung eine Haltestelle der Expresslinie 4 am Kindergarten St. Michael, die das Plangebiet zusätzlich an das Busnetz anschließt.

Durch diese Anbindung ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet, was zur Verkehrsreduzierung und umweltfreundlichen Mobilität beiträgt.

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 über die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ilm in das bestehende Fuß- und Wegenetz der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingebunden. Eine direkte Anbindung an das überörtliche Radwegenetz besteht nicht, was aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Entfernung zu zentralen Einrichtungen jedoch eine untergeordnete Bedeutung hat. Zudem sind auf vielen innerstädtischen Straßen Radfahrerschutzstreifen vorhanden, über die eine schnelle und sichere Anbindung an das Radwegenetz in kurzer Distanz gewährleistet ist.

Durch diese Verbindungen ist sowohl die Fußgängermobilität als auch die Radmobilität im Umfeld des Plangebiets gut nutzbar, was die umweltfreundliche und nachhaltige Erschließung unterstützt.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen. Hierdurch besteht grundsätzlich die Option, die oberirdischen Freiflächen weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten und für Aufenthalts- und Grünflächen zu nutzen. Durch eine entsprechende Begrünung der Tiefgarage kann zudem die natürliche Bodenfunktion, soweit technisch möglich, erhalten werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Stellplatzanordnung sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens festzulegen. Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze erfolgen im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch den Anschluss am bestehenden öffentlichen Kanalnetz (Mischwasserkanal) erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm vorrangig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen oder bautechnischen Gründen nachweislich nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die 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 dienenden 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 entsprechen nicht der städtebaulichen Intention zur Schaffung von Wohnraum.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO, um der Forderung nach flächensparendem Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Die Geschossflächenzahl überschreitet bewusst die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, um eine maßvolle innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne dass zusätzliche Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Durch diese Festsetzungen wird eine städtebaulich verträgliche Dichte erreicht, die sowohl die vorhandene Bebauungsstruktur respektiert als auch eine nachhaltige Nutzung des vorhandenen Baulands sicherstellt.

Die zulässige Wandhöhe ist in Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht möglich. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika des Terrassengeschosses. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Die zulässige Grundfläche, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO benannten Anlagen (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen), ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,78 zulässig. Dies wird unter anderem zur Ermöglichung einer Tiefgarage erforderlich, um möglichst viele Stellplätze unterirdisch unterbringen zu können. Die Verlagerung von oberirdischen Stellplätzen in den Untergrund und somit der Sicht entzogen ist aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich gewünscht. So können die verbleibenden Außenbereichsflächen attraktiv gestaltet und den Anwohnern zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zur Verfügung gestellt werden. Durch die Mindestüberdeckung von 0,6 m über unterirdischen Bauwerken sind die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktionen denkbar gering. Außerdem ist die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen möglich, sodass eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden kann. Differenziertere Ausführungen hierzu sind dem Grünordnungskonzept unter *Punkt 7. Grünordnungskonzept* zu entnehmen, das eine konsequente Durchgrünung des Plangebiets ermöglicht, aber zugleich der innerstädtischen Bebauung gerecht wird. Zudem ist durch die innenstadtnahe Lage des Grundstücks städtebaulich eine dichtere Bebauung, die naturgemäß einen höheren Versiegelungsgrad mit sich bringt, gewünscht, aber durch oben aufgeführte Gründe ausreichend kompensiert.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Als Dachform der Hauptdächer sind nur Flachdächer bis max. 5° Dachneigung zulässig. Flachdächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Eine Bebauung mit einem Flachdach führt gegenüber einer Bebauung E+D zu größeren Wandhöhen und damit zu mehr Abstandsflächen. Hierdurch wird die Überbauung in der Fläche bei gleicher Wohnfläche reduziert und damit die

Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z. B. von Dämmung und Dichtung. Sie tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Flachdächer können für energetische und ökologische Zwecke aufgewertet werden.

Die Flachdächer sind gemäß den getroffenen Festsetzungen und der geltenden städtischen Begrünungssatzung zu begrünen. Gegenüber nicht begrüntem Dächern bieten begrünte Dächer 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 Hochwasser an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung an den Klimawandel bei. Staub und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung vor UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Daches besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Anbauten, sowie Dachaufbauten, etc. sind aufgrund ihrer untergeordneten Stellung in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig. Ab jeweils 9 m² Dachfläche ist jedoch auch hier die Ausführung als begrüntes Flachdach verpflichtend, um auch hier die positiven Effekte einer begrünten Ausführung zu erreichen.

Dachaufbauten aller Art sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, jedoch nur innerhalb der Attika zulässig. Diese sind aus technischen Gründen nicht immer vermeidbar, werden jedoch in ihrer Ausdehnung entsprechend beschränkt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Des Weiteren sind dunkle Fassadenmaterialien aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme (Albedo-Effekt) explizit ausgeschlossen.

Balkone und Terrassen sind ausschließlich in Verbindung mit Loggien zugelassen. Zusätzlich ist die Gesamtlänge auf 50 % der Breite der Außenwand beschränkt. Diese werden in ihrer Ausdehnung insofern beschränkt, dass einerseits die Errichtung einer qualitätvolle Freiraumgestaltung für jede Wohneinheit in Form von Freisitzen gewährleistet ist, aber andererseits die Baukörper nicht von übermäßig großen und ausladenden Balkonen und Terrassen dominiert werden.

Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 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 Wohnungsgärten erreicht werden. Zudem wird durch eine mögliche Hinterpflanzung eine gestalterische und ökologische Vielfalt ermöglicht. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren das Überwinden der Einfriedungen ermöglicht.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und haben mit ihrem Böschungsfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb bis 1,0 m zulässig und Stützmauern dürfen eine Ansichtshöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Für Geländeauffüllungen wird zudem empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV) eingebaut werden.

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. 7f 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 im vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, dürfen die Dach- sowie auch Fassadenflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb allgemein zulässig und auf dem Hauptdach ist die gesamte Dachfläche innerhalb der Attika, welche nicht mit anderen technischen Anlagen, Aufzugsüberfahren, Lüftungsanlagen, Dachterrassen, (Wartungs-)Wege, Randstreifen o.Ä. belegt ist, mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist bewusst, dass sich durch eine 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, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber

nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ existiert. 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

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Hierbei handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhaus, o. Ä..

Da die genaue Lage der konkreten Planung überlassen werden sollte, wurden keine Flächen ausgewiesen und um auch die Bauwerber nicht über Gebühr in ihrer Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Ebenso sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien im Plangebiet allgemein zulässig. Stellplätze sind in der „Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten inkl. Einhausung“ sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grünordnerische Planungsgrundlagen

Die Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplans setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

7.2.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Donau-Isar-Hügelland" (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit "Ilmaue".

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt befindet sich das Plangebiet außerhalb Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, jedoch innerhalb bzw. angrenzend eines regionalen Grünzuges, und im Bereich des Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm.

Das Plangebiet befindet sich in einem ebenen Gelände (Höhenlage ca. 424,0 m ü NHN) und in der

Talniederung der Ilm.

7.2.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt ("Obere Süßwassermolasse", im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) sind folgende Bodenarten zu erwarten:

73b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das derzeit mit einem Wohngebäude und zugehörigen Nebenanlagen bebaut ist. Die verbleibenden Flächen werden als Freiflächen mit Gartennutzung genutzt. Diese werden im Zuge der Neubebauung abgebrochen. Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzungen auf der Fläche von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

7.2.3 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (*siehe Punkt 3.5 Hochwassergefahren*).

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern. Die Ilm verläuft direkt angrenzend westlich zum Plangebiet als Gewässer 2. Ordnung von Süd nach Nord.

7.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet sind zum Teil befestigte Flächen als Zugänge, Zufahrten und Stellplätze vorhanden. Die verbleibenden Grünflächen werden oder wurden in der Vergangenheit als Hausgarten oder gebäudebegleitende Freianlagen genutzt und sind z.T. mit Bestandsgehölzen in Form von Einzelbäumen, Sträuchern und Gartengehölzen bewachsen.

Ein Teilerhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist aufgrund der geplanten Gebäude und der damit verbundenen Tiefgarage nicht möglich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der

Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Das Plangebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Bereich des Plangebietes ebenfalls keine schützenswerten Biotope aus.

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Belange zu beachten.

Folgende allgemeine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden mit der vorliegenden Planung verfolgt:

- Schaffung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.3.2 Straßenraumbegrünung

Entlang des bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweges im Westen ist eine durchgehende Baumreihe festgesetzt. Damit wird einerseits der öffentliche Raum gliedert und andererseits erfolgt eine wirksame Eingrünung des Baukörpers, sowie eine optische Abschirmung.

Aufgrund der Lage der Baumreihe auf der Westseite und der Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage auch außerhalb der Baugrenzen wurden bewusst nur Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung gewählt. So kann einer übermäßigen Beschattung der Wohnräume entgegengewirkt werden und es wird den eingeschränkten Wuchsbedingungen oberhalb der Tiefgarage (geringe durchwarzelbare Schicht) Rechnung getragen.

Die abschließende Festlegung der Baumstandorte und Baumarten erfolgt in einem zwingend vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages, da mit der Bauleitplanung einer konkreten Objektplanung nicht vorgegriffen werden soll.

7.3.3 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund der innerstädtischen Lage, umgeben von bestehender Bebauung und der Ilm ist eine weitere Eingrünung des Plangebietes nach Norden, Osten und Süden nicht erforderlich. Unabhängig davon wird eine angemessene Durchgrünung angestrebt, die der verdichteten, innerstädtischen Bebauung und einem lebenswerten Wohnumfeld gerecht wird.

Das Baugrundstückes kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden, wobei mit der Festsetzung ausreichender Bodenaufbauten Sorge getragen wird, dass auf einer gegebenenfalls geplanten Tiefgarage die Pflanzung von Sträuchern und kleiner Bäume ermöglicht wird.

7.4 **Umweltbericht**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

7.5 **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Vorabstimmung mit der Fachstelle Immissionsschutztechnik des Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm durchgeführt. Die Fachstelle kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 170 m zur Bundesstraße B13. Die Beurteilung von Verkehrslärm findet anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit tagsüber/nachts 55/45 dB(A) und anhand der Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA mit 59/49 dB(A) statt. Zur Berechnung wird die Verkehrszählerstelle 74359103 herangezogen. Die Lärmimmissionen ausgehend der Bahnlinie sind laut den Isophonenkarten des Eisenbahn-Bundesamtes vernachlässigbar.

Es wurde eine überschlägige Berechnung nach RLS-19 durchgeführt. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen Fassadenseiten eingehalten werden. Passive Schallschutzmaßnahmen werden am Vorhaben somit nicht notwendig.

9. 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.

10. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	1.503 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	316 m ²
Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten inkl. Einhausung	142 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hausgarten)	239 m ²
Flächen innerhalb der Baugrenzen	806 m ²