



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 189

„An der Unthofstraße in Tegernbach“

- Begründung –

ENTWURF

zur Planfassung vom [09.10.2025](#)

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Topografie	5
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Bestehendes Baurecht	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsplan	9
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	10
4	Plankonzept	11
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	11
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	11
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	11
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	11
5	Planfestsetzungen	12
5.1	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Bauweise, Abstandsflächen und bauliche Gestaltung	13
5.3	Grünordnung	16
5.4	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
5.5	Artenschutz	16
6	Planungsalternativen	18
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
7.1	Belange des Umweltschutzes	18
7.2	Belange des Denkmalschutzes	18
7.3	Belange des Bodenschutzes	20
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	21
7.5	Immissionsschutz	22
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	22
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	22
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	22
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	22
8	Flächenbilanz	22

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ soll der ursprüngliche Ortskern des Ortsteil Tegernbach überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortes zu ermöglichen, den Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung jedoch zu erhalten. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maß ermöglicht werden, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen werden.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 25.05.2023 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. Auch Ortsteile wie Tegernbach, welche bisher eher der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet waren, sind dadurch einer erhöhten Bautätigkeit in Form von Mehrfamilienhäusern ausgesetzt. Die neuen Planungen sehen daher oftmals eine maximale Ausnutzung des Baurechts vor, ohne die bestehenden Strukturen vor Ort in der Planung zu berücksichtigen. Die grundsätzliche wünschenswerte Schaffung von Wohnraum soll daher in moderater Form unter Wahrung des bestehenden Gebietscharakters erfolgen und gezielt gesteuert werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Tegernbach der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und liegt westlich des Stadtzentrums. Erschlossen wird das Gebiet von Pfaffenhofen aus entweder über die PAF4, welche in Tegernbach von der Enthofstraße in die Unthofstraße übergeht und nach Tegernbach weiter nach Hohenwart führt, oder von Ehrenberg aus über die PAF9, welche zur Oberhofstraße wird.

Das Baugebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit großen Hofanlagen, Einfamilien-, Doppel- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Der Pfarrkindergarten Tegernbach befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich im Ort. Ein Bäcker sowie einzelne Gastronomiebetriebe sind ebenfalls vor Ort vorhanden. Darüber hinaus gibt es in Tegernbach mehrere Spielplätze sowie die Sportflächen des ortansässigen Sportvereins. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie in Hohenwart vorhanden.

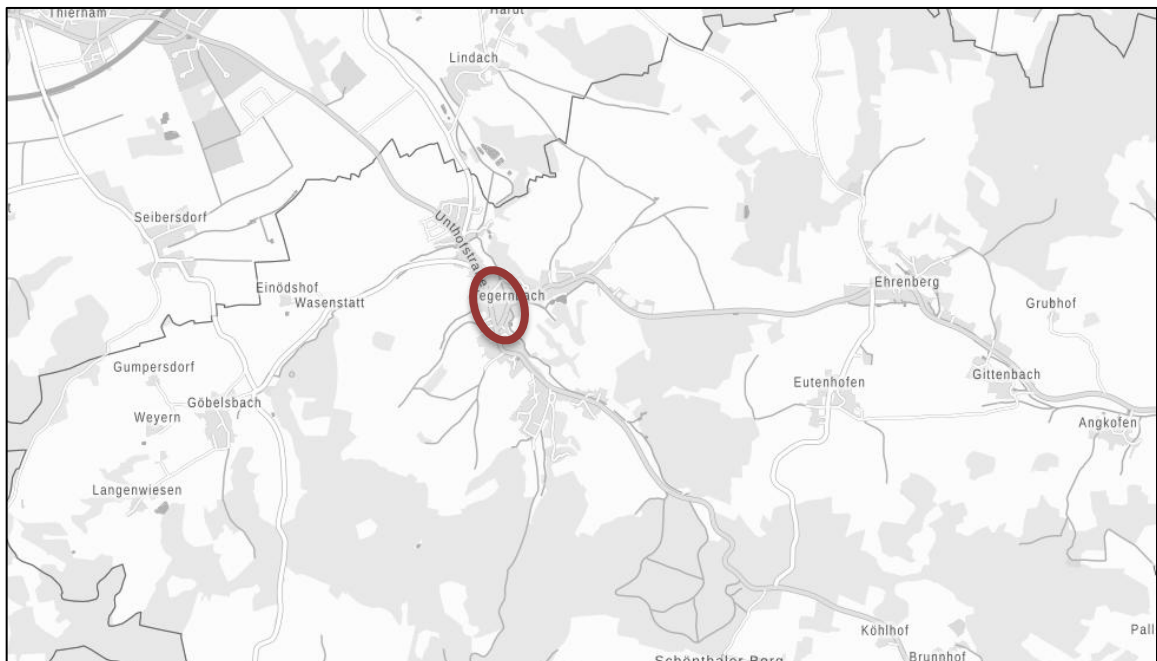


Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3, 4, 4/2, 60, 60/5, 60/6, 60/7, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 62/2, 64, 66, 68, 70/2, 73, 75, 76, 77, 78/2, 80, 81, 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 84/4, 84/5, 85, 86, 87, 87/1, 88, 90/2, 92, 94, 94/2, 99, 100, 102, 102/2, 103, 105/1, 108/2, 108/3, 109, 110, 110/1, 111, 166/3, 166/26, 166/27, 166/28, 166/38, 166/40, 166/41, 832/4, 832/5, 834, 998/2, 998/3, 1180/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3 der Gemarkung Tegernbach, sowie die Teilflächen der Flur-Nrn. 87/2, 90, 105, 166/23, 166/24, 166/35, 166/42, 166/43, 166/46, 997, 1000/1 und 1185/1 der Gemarkung Tegernbach.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Süden von den Flur-Nrn. 56, 61, 61/5, 166, 166/2, 166/37 und 1186 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 166/35 und 1185/1 Gemarkung Tegernbach,
- im Westen von den Flur-Nrn. 995, 997/1, 999, 1179, 1180/2, 1182, 1183 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 87/2, 90, 997, 1000/1 Gemarkung Tegernbach,

- Seite 5 von 22

Abbildung 2: Geltungsbereich (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne M.)

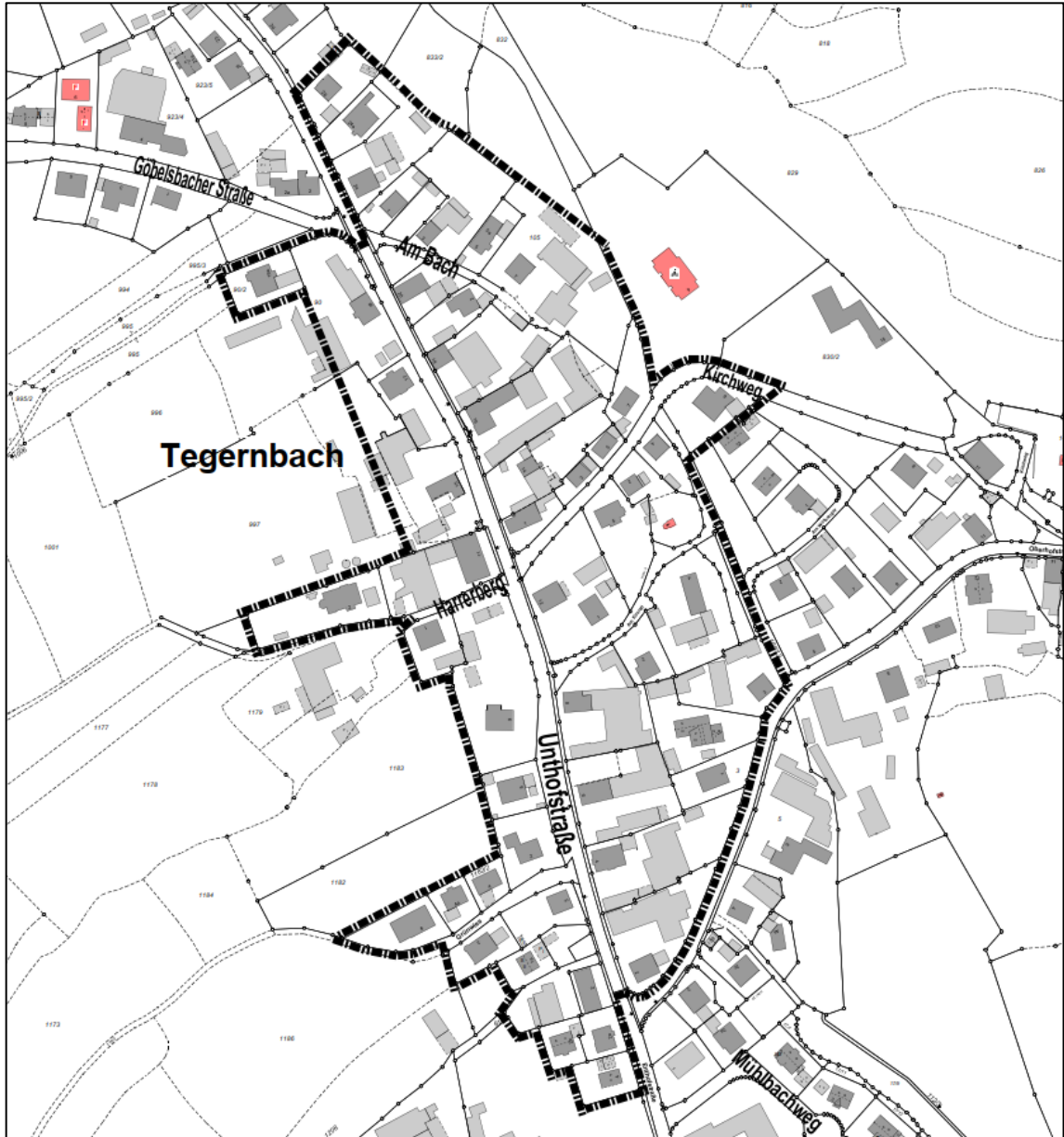


Abbildung 2: Geltungsbereich (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne M.)

2.3 Topografie

Insgesamt nimmt die Höhe der Untofstraße von ca. 428 m ü NN an der südlichen Begrenzung des Geltungsbereichs auf ca. 418 m ü NN am nördlichen Ende ab.

Von Ost nach West fällt das Gelände kontinuierlich, wobei der „Tegernbach“ auf ca. 417 m ü NN am tiefsten gelegen ist.

Noch anzumerken sind zum einen die hohe Steigung von Straße zur Wohnbebauung im Bereich der Unthofstraße 5. Diese liegt teilweise bei über 83%, sodass die Bebauung rund 4m über dem Höhenniveau der Unthofstraße liegt. Zum anderen ist die Lage der kleinen Kapelle Am Kirendl besonders, da sie sich auf einem Plateau befindet.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Der Geltungsbereich ist durchmischt von Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen gewerblich genutzten Gebäuden. Vorherrschend ist eine offene Bauweise, meist mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach.

Da der Geltungsbereich im Zentrum von Tegernbach liegt, befinden sich nach Norden, Süden und teilweise nach Osten hin weitere bebaute Flächen, gemischt mit Wohnbebauungen, landwirtschaftlichen Flächen, aber auch gewerblichen Nutzungen. Auf den östlichen Flächen, welche bebaut sind, befindet sich neben Wohnbebauung auch ein Kindergarten, ein Spielplatz sowie in kurzer Entfernung eine Kirche. Auf den östlichen Flächen welche nicht bebaut sind, befinden sich verschiedene Biotope. Nach Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen in Form von Wiesen und Äckern.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 62 „Dorfplatz Tegernbach“ an, im Osten der Bebauungsplan Nr. 106 „Am Wirtsanger-Tegernbach“ und der Bebauungsplan Nr. 109 „Sondergebiet für gemeinnützige Einrichtung in Tegernbach“.

2.5 Erschließung

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

Verkehrlich wird das Gebiet über die Unthofstraße - die Hauptstraße durch Tegernbach - erschlossen. Die Unthofstraße geht nahtlos in die Unthofstraße auf Höhe der Abzweigung mit der Oberhofstraße über. Die Unthofstraße stellt sowohl eine Anbindung an Pfaffenhofen, als auch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz, an die B300, dar. Die Straßen Grünwies, Am Kirendl, Harrerberg, Kirchweg und Am Bach führen ausgehend von der Unthofstraße in das Plangebiet.

Durch die Buslinie 9242 (Schrobenhausen - Tegernbach – Pfaffenhofen und zurück) ist Tegernbach mit mehreren Haltestellen an die umliegenden Orte angeschlossen. Die Haltestelle „Oberhofstraße“ liegt am Rande des Geltungsbereichs in der Oberhofstraße, und ist somit am schnellsten zu erreichen.

Die Expresslinie 6 des Stadtbusses hält an vier verschiedenen Stopps in Tegernbach. Auch hier wird die Haltestelle „Oberhofstraße“ angefahren.

Der Geltungsbereich ist fußläufig durch Gehwege am Straßenrand sowie Abkürzungswege zwischen Grundstücken in Form von Trampelpfaden entlang des Tegernbachs in der Nähe von Am Kirendl erschlossen.

Über den Radweg neben der Kreisstraße PAF 4 ist Pfaffenhofen in ca. 25 Minuten (ca. 6 km) mit dem Fahrrad zu erreichen.

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

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

In den Straßen innerhalb des Geltungsbereichs liegt jeweils ein Mischwasserkanal. Zusätzlich befinden sich in einigen Straßen ein Regenwasserkanal.

2.6 Bestehendes Baurecht

Das bestehende Baurecht im Geltungsbereich wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Da die Art der baulichen Nutzung aktuell stark durchmischt ist und zu einem Dorfgebiet passt, in Zukunft jedoch nicht auszuschließen ist, dass landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, wurde explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. So besteht die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung ohne Einschränkung der bestehenden Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den höchsten Bestandsgebäuden vor Ort. Vorzufinden sind Gebäude mit einem Geschoss und Dachgeschoss, Gebäude mit zwei Geschossen und flachem Dach und auch Gebäude mit zwei Geschossen mit Dachgeschoss. Vereinzelt sind auch Hanggeschosse vorzufinden. Die unterschiedlichen Höhen sind durchmischt im Gebiet vorzufinden, weshalb keine Abgrenzungen unterschiedlicher Teil-Gebiete vorgenommen wurden. Die festgesetzten baulichen Vorgaben stimmen somit der Gestaltung im Bestand überein, das bestehende Baurecht bleibt für die Geschossigkeit auch in Zukunft erhalten. Da es sich in Tegernbach um viele große Grundstücke handelt, wurde bisher auch die nun vorgegebene GRZ von 0,3 auf wenig Grundstücken ausgenutzt.

Die Baugrenzen gelten nur für Hauptgebäude. Durch die Vorgabe, in den meisten Bereichen drei Meter von öffentlichen Flächen und fünf Meter von Gewässern abzurücken sowie eine Bauraumtiefe von meist 20,0 m einzuhalten, müssen einzelne Wohngebäude, welche in Zukunft einmal neu errichtet werden, von ihrer jetzigen Lage abweichen. Aufgrund der Größe der Grundstücke wird das jetzt bestehende Baurecht dadurch jedoch nicht eingeschränkt.

Nebenanlagen sind in ihrer gestalterischen Ausführung frei und können auch außerhalb der Baugrenzen liegen, müssen jedoch ebenfalls 5,0 m Abstand zu Gewässern einhalten. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

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

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

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

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

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

G 3.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Z 3.2.1: Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

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

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, rechtswirksam seit 12.09.2019, ist das Plangebiet größtenteils als Mischbaufläche und in einem kleinen Abschnitt als Wohnbaufläche dargestellt. Auch Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft befinden sich im Geltungsbereich.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

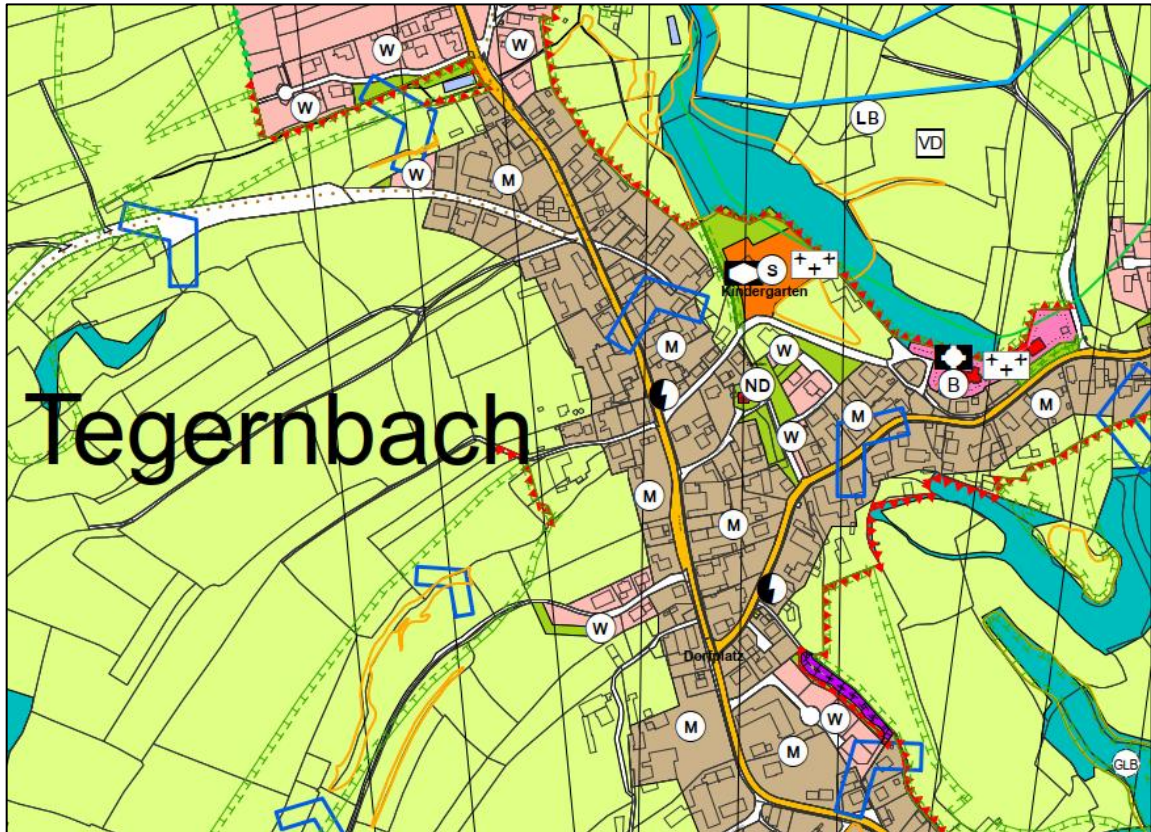


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 12.09.2019, (ohne Maßstab)

Da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, widerspricht die vorliegende Planung dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht.

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich um eine Wohn- und Mischbaufläche mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, mit dem Bodentyp 4a (Fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)) im westlichen Bereich und dem Bodentyp 76b (Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)) im östlichen Bereich sowie in den Lagen des Gewässers Tegernbach und des Grabens, welcher von Westen zum Tegernbach hin fließt. Östlich der Unthofstraße fließt von Süd nach Nord der „Tegernbach“. Von Westen kommend fließt südlich des Harrerberg zudem ein Graben, welcher ab dem Siedlungsbereich bis zum Tegernbach hin verrohrt ist. Die Bereiche der Gewässer werden als wassersensible Bereiche dargestellt mit potentiell Grundwassereinfluss und als Kaltluftbahnenstehungsgebiet. Im Nordosten grenzen verschiedene Biotope an den

Geltungsbereich an. Neben einem Feuchtbiotop mit Landröhrrichte befindet sich dort auch ein geschützter Hangwald mit Laubgehölzen und eine geschützte Streuobstwiese. Die Waldflächen werden zudem als Wald mit der Funktion Lebensraum (Waldfunktionskartierung) dargestellt und sind geschützter Landschaftsbestandteil.

Im Gebiet befindet sich ein Denkmal, ein Naturdenkmal sowie angrenzend nochmal zwei Denkmäler, ein Bodendenkmal und zwei Friedhöfe. Auch der örtliche Radweg geht durch das Gebiet. Im Plan zu Arten sind auf Höhe der Kirche Fledermäuse dargestellt.

Zudem ist dargestellt, dass der verrohrte Graben, welcher von Westen zum „Tegernbach“ fließt, im Siedlungsbereich offengelegt werden soll. Der Tegernbach selbst soll weiter nach Norden hin auf freier Fläche außerhalb des Plangebietes renaturiert werden.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung, der Begrünungssatzung sowie der Spielplatzsatzung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Durch den Bebauungsplan sollen in erster Linie die Nachverdichtung und die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters geregelt werden und so die bestehende Struktur bewahrt bleiben. Da die Art der baulichen Nutzung aktuell stark durchmischt ist und zu einem Dorfgebiet passt, in Zukunft jedoch zu erwarten ist, dass mehr landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, wurde explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. So besteht die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung ohne Einschränkung der bestehenden Nutzungen. Die Art der baulichen Nutzung wird daher nach wie vor nach § 34 BauGB beurteilt.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches, zentral gelegenes Gebiet handelt, verlaufen Erschließungsanlagen bereits in den angrenzenden Straßen und werden als ausreichend erachtet. Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

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

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Trotz der Möglichkeiten der Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten bleiben, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Maßnahmen zur Begrünung werden durch die städtische Begrünungssatzung getroffen. Weitere Festsetzungen werden nicht als notwendig erachtet, weshalb keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen wurden.

Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, dass die bestehenden Biotope und der „Tegernbach“ (Gewässer 3. Ordnung) nicht weiter eingeschränkt werden und sogar die Möglichkeit einer Weiterentwicklung bzw. Aufwertung besteht. Zudem wurde die Festsetzung mit aufgenommen, dass zu Biotopen mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von 3,00 m einzuhalten ist, und zu Gewässern mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von 5,00 m einzuhalten ist, sodass Wohngebäude, Nebenanlagen und landwirtschaftliche Gebäude keine Beeinträchtigung darstellen können.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

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

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

- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Anwendung der städtischen Begrünungssatzung
- Anbringen von Photovoltaik-Anlagen auf neuen Dachflächen von Wohngebäuden

5 Planfestsetzungen

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

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist § 34 BauGB in den Punkten anzuwenden, zu denen keine Regelung getroffen wurde.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Da die Flächen im Geltungsbereich lediglich einzelne Erhöhungen aufweisen, jedoch keine klare Abgrenzung zu Bereichen mit Hang bzw. ohne Hang möglich sind und die Bebauungshöhen recht gemischt vorzufinden sind, wurde keine Unterteilung in einzelne Teilbereiche vorgenommen.

Im gesamten Plangebiet wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist. Dies entspricht der vorwiegenden Bebauung vor Ort und dem ortstypischen ländlichen Charakter.

Die Höhenentwicklungen entsprechen der vorhandenen Bebauungen der Wohngebäude und alten landwirtschaftlichen Hofstellen vor Ort und werden daher als vertretbar an der Stelle angesehen. Eine höhere Bebauung an der Stelle würde sich nicht mehr in den ländlichen Charakter vor Ort einfügen. Die einzelnen Geschosse werden in ihrer Höhe mit 3,00 m begrenzt. Diese wird gemessen vom Rohfußboden des jeweiligen Geschosses zum jeweils darüberliegenden Rohfußboden. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass in der Gesamthöhe der einzelnen Gebäude keine Ausreißer entstehen können. Eine Geschosshöhe von 3,00 m entspricht den üblichen Geschosshöhen und bietet zudem Spiel in der Gestaltung und wird daher als ausreichend angesehen. Für das Dachgeschoss wird hingegen eine Geschosshöhe von 6,00 m festgesetzt, da hier bei einem offenen Dachstuhl je nach Dachneigung und Kniestock die Höhen sehr unterschiedlich ausfallen können.

Baugrenzen:

Die Baugrenzen im Gebiet wurden großflächig angelegt. Sie orientieren sich an den Gegebenheiten vor Ort wie Straßen, Gewässer und Bestandsbebauung. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3,00 m zum Straßenraum. Dieser Abstand wird für ausreichend angesehen, da an der Unthofstraße, der Oberhofstraße und dem Kirchweg zumindest ein einseitiger Gehweg vorhanden ist und an den übrigen Straßen von deutlich weniger Verkehr auszugehen ist. Durch den Abstand von 3,00 m soll sichergestellt werden, dass die Einsehbarkeit des Straßenraumes und damit die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer auch in Zukunft gegeben ist und keine schmalen Straßenschluchten entstehen.

Die Baugrenzen weisen an den meisten Stellen eine Tiefe von 20,0 m auf. An den Stellen, an denen dieses Maß abweicht, wurde auf die speziellen Grundstückszuschnitte und Bestandsgebäude eingegangen. Generell größere Baufenster sind jedoch nicht gewollt. Die Tiefe der Baufenster von 20,0 m wurde als ausreichend tiefe Fläche angesehen, die eine gute Bebaubarkeit aller Grundstücke ermöglicht, jedoch eine Bebauung in zweiter Reihe mit entsprechend höheren Erschließungsmaßnahmen sowie entsprechend höherer Dichte ausschließt. Ausreichende Abstände zum Ortsrand sind damit automatisch gegeben. Eine weitere Ausbreitung mit Wohnbebauung in den Landschaftsraum ist durch die Lage der Baugrenzen damit ausgeschlossen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und unkontrolliertes Wachsen ist so nicht zu erwarten. Zum Gewässer „Tegernbach“ wurde mit den Baugrenzen ein allgemeiner Abstand von 5,00 m vorgegeben, um dieses nicht weiter zu beeinträchtigen und langfristig einen

Gewässerrandstreifen zu erlangen. Der verrohrte Nebengraben wurde ebenfalls mit einem Abstand von 5,00 m zu beiden Seiten durch Baugrenzen freigehalten. Dadurch soll langfristig die Möglichkeit geschaffen werden, die Verrohrung in den Teilen die nicht unter der Straße liegen wieder zu öffnen und den Graben dort naturnah zu entwickeln.

Grundflächenzahl:

Die zulässige GRZ wird auf 0,3 begrenzt. Da es sich meist um viele sehr große Grundstücke handelt, wurde bisher die GRZ von 0,3 kaum ausgenutzt. Die GRZ von 0,3 passt daher zum lockeren und ländlichen Charakter vor Ort und lässt dennoch eine Weiterentwicklung und auch Umnutzung auf den einzelnen Grundstücken zu. Durch die sehr großen Grundstücke könnten bei einer höheren GRZ auch entsprechend größere Häuser entstehen, die an dieser Stelle nicht gewünscht sind. Die GRZ II wurde mit 0,6 festgesetzt, um hier mehr Spielraum auf den Flächen zu haben, auf denen Landwirtschafts-, Handwerks- oder Gewerbebetriebe angesiedelt sind bzw. sich in Zukunft ansiedeln möchten. Eine höhere Versiegelung ist nicht gewollt, um einen hohen Grünanteil im Gebiet sicherstellen zu können. Da es sich in Tegernbach teilweise um sehr große Grundstücke handelt, bestehen so ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.

Nutzungsichte:

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Bebauungsplan begrenzt worden. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten wird die bestehende städtebauliche Struktur berücksichtigt und eine zu starke Verdichtung in Tegernbach vermieden. Der Fokus der Wohnbebauung soll wie im Bestand auch auf Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern liegen. Eine moderate Nachverdichtung wurde durch die Festsetzung auf allen Flächen ermöglicht. Auch ist die Möglichkeit gegeben, landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen oder Hofflächen dem Wohnen zuzuführen. Eine höhere Dichte hat immer auch eine höhere Belastung der Verkehrsinfrastruktur zur Folge. Tegernbach hat im Bestand zum Teil nur schmale Straßen und ohne öffentliche Stellplätze. Die Verkehrsflächen werden zudem regelmäßig von großen landwirtschaftlichen Maschinen frequentiert. Bei einer hohen Dichte je Grundstück nehmen auch vermehrt die PKWs zu, welche in der Folge auch im Straßenraum abgestellt werden. Die Straßen geben dafür keinen Platz und eine Aufwertung des Straßenraums ist nicht möglich.

5.2 Bauweise, Abstandsflächen und bauliche Gestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und auf die zukünftigen Veränderungen reagiert werden kann.

Der Charakter einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern prägt das Gebiet, fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden. Eine geschlossene Bebauung ist aufgrund der dadurch entstehenden höheren Dichte nicht vorgesehen. Die festgesetzte abweichende Bauweise sieht maximale Gebäudelängen von 25,0m vor. Da im Gebiet teilweise sehr lange Grundstücke im Bestand vorhanden sind, soll dadurch zu massiven Gebäuden entgegengewirkt werden. Längere Wohngebäude sind im Bestand aktuell nicht vorhanden. Im Übrigen gilt bei der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe in ihrer Nutzung und Weiterentwicklung nicht einzuschränken.

Dachgestaltung:

Das festgesetzte Satteldach in roter oder rotbrauner Farbe entspricht der für die Region typischen Bebauung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf gilt es, die kennzeichnenden Ortsbilder zu schonen und zu erhalten, um die ortstypische Identität zu wahren. Diesem Ziel wird damit Rechnung getragen. Um bei den Vollgeschossen im Dach

ausreichende Bereiche mit Wohnraumhöhen und ausreichender Belichtung zu erreichen, werden Dachaufbauten zugelassen, in ihrem Umfang zu Gunsten des Ortsbildes jedoch beschränkt. Durch die Reduzierung auf maximal zwei verschiedene Elemente von Dachaufbauten soll sichergestellt werden, dass die Dachlandschaften nicht zu unruhig werden, sondern ein ruhiges Gesamtbild entsteht. Um den ortstypischen Charakter des Gebietes zu wahren, gelten die Vorgaben der Dachformen auch für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Die Festsetzung zu Dachüberständen trägt zum gebietstypischen Erscheinungsbild bei und prägt den Ortscharakter. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Dorfes. Die Dachüberstände von 30,0 cm auf der Giebelseite und 50,0 cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen. Darüber hinaus haben Dachüberstände den positiven Effekt, dass sie die Außenwände vor Witterungseinflüssen schützen. Regenwasser wird von der Dachfläche abgeleitet, anstatt direkt an der Hauswand abzufließen. Zudem schirmt ein Dachüberstand die oberen Geschosse vor zu hoher Sonneneinstrahlung ab und dient somit in den Sommermonaten als Hitzeschutz. Dachüberstände tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und dienen der Anpassung an den Klimawandel.

Photovoltaikpflicht:

Auf allen Dachflächen sind PV-Anlagen ausdrücklich zulässig, auf neu errichteten Hauptgebäuden oder sanierten Dächern von Hauptgebäuden sind diese verpflichtend. Grund dafür ist einmal, dass das Baugesetzbuch für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorschreibt. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Zudem besitzt Pfaffenhofen seit 2011 ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 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 voranzutreiben.

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

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 20,0 m² je Haus bzw. Haushälfte für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden oder alternativ nach Osten oder Westen geneigte Dachfläche des Satteldaches zu mindestens 70% mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Somit kann der Strombedarf der im Haus geschaffenen Wohneinheiten bilanziell zu etwa 2/3 gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden.

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 Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können. Hinsichtlich Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage können Private in der Regel auf den jeweiligen Stromversorger zurückgreifen. In jedem Fall bietet der örtliche Stromversorger entsprechende Unterstützung an.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Nebenanlagen müssen dabei einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Dadurch sollen Vorgartenbereiche gestärkt werden und sich gleichzeitig die Übersichtlichkeit vom Straßenraum und damit Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger verbessern.

Fassadengestaltung:

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

Balkone, Terrassen und Loggien:

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

Doppelhäuser:

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

Doppelhaus handelt: Es handelt sich um ein Doppelhaus, wenn beide Haushälften profilgleich ausgeführt sind. Die Profilgleichheit ist dann gegeben, wenn sich sowohl First als auch Traufe durchgehend und (in ihrer Position) ohne Versatz über beide Haushälften erstrecken. **Daraus ergibt sich auch eine Höhengleichheit.** Dadurch soll eine wechselseitige Verträglichkeit beider Haushälften entstehen. Für die Profilgleichheit ist zudem eine einheitliche Dacheindeckung, das heißt eine gleiche Farb- und Formenwahl, vorzunehmen. Dadurch wird ein harmonisches Gesamtbild erzielt. Die Fassaden des Gesamtgebäudes müssen dabei optisch keine Einheit bilden und sich nicht spiegeln. Das bedeutet, dass eine unterschiedliche Anordnung der Fenster oder verschiedene Fassadenanstriche möglich sind.

Abstandsflächen:

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

5.3 Grünordnung

Die grünordnerische Festsetzungen dienen dazu, das Plangebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Ortsrandeingrünung:

Gemäß Regionalplan RP 10 3.4.4. Z muss in der Plane Ortsrandeingrünung vorgesehen werden. Zur freien Landschaft ist daher eine 5m breite Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Damit kann dem Ziel der Eingrünung in Ortsrandlagen Rechnung getragen werden.

Baumpflanzungen:

Bäume bieten Lebensraum, Rückzugsort und Nahrungsquelle für Tiere. Die Hitzebelastung wird durch Festsetzungen zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen sowie Verringerung des Versiegelungsgrades herabgesetzt. Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei. Es werden dem Standort angepasste Laubbäume vorgesehen.

Im Übrigen ist die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen anzuwenden, welche weitere Vorgaben zur Begrünung wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung von Stützmauern etc. trifft.

5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

5.5 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der vielen Tiere in der Stadt zu erhalten, wenn möglich sogar aufzuwerten. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume dieser, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

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

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

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

6 Planungsalternativen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Zulässig sind bei einem Nettobauland von 66.563 m² und einer GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 19.968,9 m². Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

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

7.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bereich des Plangebietes ein Baudenkmal verzeichnet. Zudem befindet sich laut UNB des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm ein Naturdenkmal im Geltungsbereich.

In unmittelbarer Nähe des Gebiets befinden sich zwei weitere Baudenkmäler, sowie ein Bodendenkmal.

Denkmäler im Geltungsbereich:

1. Art: Baudenkmal (Aktennummer: D-1-86-143-108)

Adresse: Am Kirendl 3; Nähe Am Kirendl

Kapelle (Kapelle, verputzter Satteldachbau mit eingezogenem Polygonalchor, verschindeltem Dachreiter mit kleinem Spitzhelm und Blendengliederung, 1869)

2. Art: Naturdenkmal (Nr.3 ND 28)

Adresse: Am Kirendl 3; Nähe am Kirendl

Zwei Linden (Winter-Linden, ca. 200 Jahre alt)



Abbildung 4: Kapelle mit zwei Linden (Tegernbach, German Wikipedia, unverändert)

Denkmäler in der Nähe des Geltungsbereichs:

3. Art: Baudenkmal

Objektbezeichnung: Mariä Reinigung (Aktennummer: D-1-86-143-107)

Adresse: Kirchweg 2

Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche (Kath. Pfarrkirche Mariä Reinigung, verputzte Saalkirche mit Satteldach, eingezogenem Polygonalchor mit Strebepfeilern und nördlichem Chorflankenturm mit getrepptem Giebel und Blendengliederung, Langhaus mit Flachdecke über Hohlkehle und Chor mit Stichkappentonne, Chor 15. Jh., Langhaus Anfang 18. Jh. auf älterem Kern, 1870 verlängert; mit Ausstattung)



Abbildung 5: Pfarrkirche Mariä Reinigung (Phillip Hayer, CC BY-SA 3.0 DEED, unverändert)

4. Art: Baudenkmal

Aktennummer: D-1-86-143-109

Adresse: Oberhofstraße 17

Pfarrhaus (Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Ecklisenen und westlichem, erdgeschossigem Anbau mit vorgelegtem Laubengang, bez. 1715)



Abbildung 6: Pfarrhaus (Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, DenkmalAtlas 2.0)

5. Art: Bodendenkmal (Aktennummer: D-1-7434-0162)

Lage: Bezirk Oberbayern, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Reinigung in Tegernbach

Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde)

Die Kapelle und die beiden Linden befinden sich auf Kirchengrund im Plangebiet und werden aufgrund der Größe des Grundstückes und der Lage auf einer Erhöhung durch die umliegenden Bebauungen nicht beeinträchtigt. Die Bebaubarkeit der umliegenden Flächen war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans so gegeben. Die übrigen Denkmäler befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden in ihrer Einsehbarkeit durch die zugelassen Höhenentwicklungen ebenfalls nicht beeinträchtigt, da dieses Baurecht schon vorzufinden ist und die Kirche und das Pfarrhaus ebenfalls auf einer Erhöhung stehen.

Etwaige zu Tage tretende weitere Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

7.3 Belange des Bodenschutzes

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

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

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

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Begrenzung der Versiegelung und den einzuhaltenden Abständen zum Gewässer „Tegernbach“ und dem von Westen kommenden verrohrten Graben wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

Entlang des östlichen Randes des Planungsgebiets fließt parallel zur Unthofstraße der „Tegernbach“ als Gewässer III. Ordnung von Süd nach Nord. Dabei liegt er durchgehend als offenes Gewässer vor und wird lediglich von Brücken überquert. Der „Tegernbach“ bahnt sich von der Oberhofstraße bis zum Kirchweg zwischen den hinteren Begrenzungen mehrerer Grundstücke hindurch, wo sich neben einem Trampelpfad entlang des Bachs eine kleine Brücke zur Überquerung befindet. Die relativ schmalen, geneigten Bachufer sind grasbewachsen mit einzelnen Ufergehölzen. Laut des Bayerischen Landesamt für Umwelt handelt es sich insgesamt um eine deutlich veränderte Gewässerstruktur. In Teilbereichen ist der „Tegernbach“ durch Ufermauern zusätzlich befestigt. Gemäß des Gewässerentwicklungsplans sollte entlang des „Tegernbach“ innerhalb der Ortschaft ein 5,0 m breiter, nicht mehr genutzter, Gewässerrandstreifen angelegt werden, als Grünlandstreifen mit Initialpflanzungen.

Von Westen kommt ein Graben, welcher in den „Tegernbach“ mündet. Dieses Nebengewässer hat seinen Startpunkt ca. 350,0 m außerhalb des Siedlungsgebietes und führt abschnittsweise nur periodisch Wasser. Innerhalb des Siedlungsgebietes ist das Nebengewässer vollständig verrohrt. Der Gewässerentwicklungsplan sieht innerhalb der Siedlung die Öffnung der Verrohrung vor.

Das Bachtal des „Tegernbach“ und des von Westen zulaufenden Grabens sowie die angrenzenden Straßen Kirchberg, Harrerweg und Oberhofstraße werden im BayernAtlas großflächig als wassersensibler Bereich dargestellt.

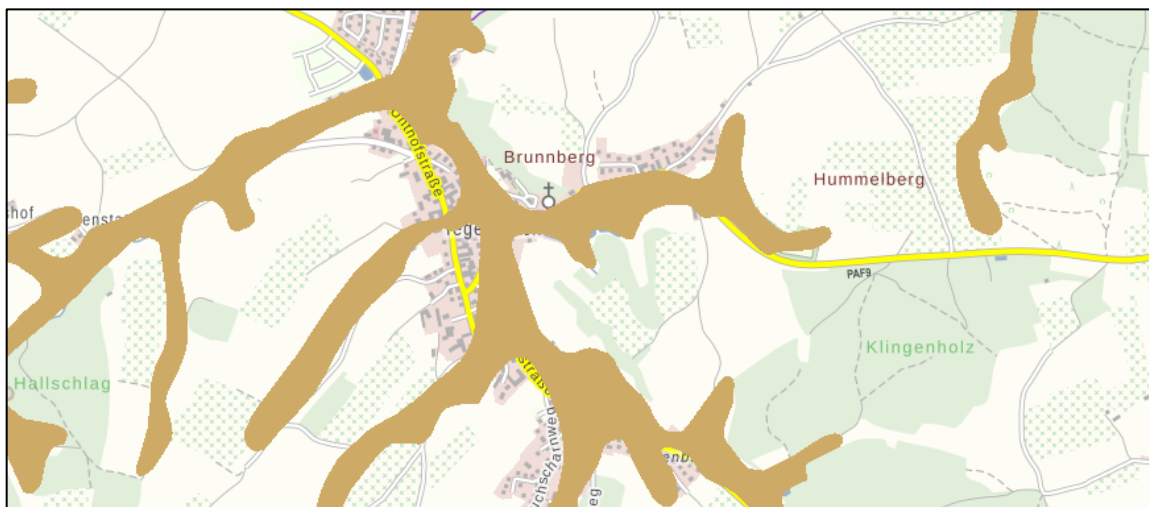


Abbildung 7: Wassersensibler Bereich, Auszug aus dem BayernAtlas (ohne Maßstab)

Durch die Planung wird das Gewässer nicht weiter eingeschränkt und bietet Raum für eine Aufwertung des Gewässers. Dies ist jedoch nicht Thema des Bauleitplanverfahrens und wird daher nicht weiter behandelt.

[Gewässerrandstreifen:](#)

7.5 Immissionsschutz

Aufgrund der dörflichen Strukturen und den landwirtschaftlichen Hofstellen sowie den Gewerbebetrieben ist mit Emissionen zu rechnen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Art der baulichen Nutzung nicht vorgegeben ist, sind mögliche Einwirkungen je nach geplanter Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung keine Hopfenfelder, zu welchen ein erhöhter Abstand einzuhalten wäre.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Ortes. Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorgegebenen Baugrenzen lassen viel Spielraum für verschiedene Bauformen und Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht zu werden, aber auch eine Einschränkung der Landwirtschaft nicht zu erwarten ist.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes, bebautes und bewohntes Gebiet handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Mit den getroffenen Festsetzungen ist zudem eine moderate Nachverdichtung sichergestellt, welche die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

7.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind. Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

8 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich: 74.349 m²

Öffentliche Verkehrsflächen: 7.786 m²

Nettobauland: 66.563 m²

Zulässige Grundfläche:

Nettobauland 66.563 m² x 0,3 = 19.968,9 m²

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