



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 191

„Am Kapellenweg“

Begründung

zur Planfassung vom 29.04.2024

- Entwurf -

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 1

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Geltungsbereich	3
2.3	Topografie	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	3
2.5	Erschließung	4
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	6
4	Plankonzept.....	7
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	7
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	7
4.3	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	7
5	Planfestsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und bauliche Gestaltung	8
5.4	Grünordnung	11
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	12
5.6	Artenschutz	12
6	Planungsalternativen	13
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	13
7.1	Belange des Umweltschutzes	13
7.2	Belange des Denkmalschutzes	13
7.3	Belange des Bodenschutzes.....	13
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14
7.5	Immissionsschutz	16
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	16
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	16
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	16
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	17
8	Flächenbilanz	17

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck des Bebauungsplans ist die Überplanung des Grundstücks Flur-Nr. 899/4, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm mit Wohnbauflächen, sowie der Sicherung eines Rad- und Fußweges entlang des Gerolsbach.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, die dem Standort angemessen ist und die dennoch den Ortscharakter bewahrt. Dabei werden die bestehenden und stark gemischten Gebäudestrukturen in der näheren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Durch geeignete Maßnahmen soll einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung gegengewirkt werden. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem vorherrschenden Charakter, wodurch die regionale Identität erhalten bleibt.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 21.07.2020 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 899/4 Gem. Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kapellenweg 9, steht derzeit ein Einfamilienhaus aus den 60er Jahren, welches durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden soll.

Grundsätzlich liegt das Grundstück im Innenbereich nach §34 BauGB und hat somit schon Baurecht. Zu einem Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Baukörpern und Tiefgarage hatte der Bauausschuss am 15.11.2018 das Einvernehmen nicht erteilt.

Durch den Bebauungsplan soll dem Interesse, neuen Wohnraum zu schaffen, dennoch nachgekommen werden, um dem hohen Siedlungsdruck, dem sich die Stadt Pfaffenhofen gegenüber sieht entgegenzuwirken. In der Begründung zum Flächennutzungsplan¹ wurde der Bedarf ermittelt, das Potential von Baulücken und Nachverdichtung im Innenbereich bewertet. Im Ergebnis geht der Flächennutzungsplan von ca. 100 ha Wohnbauflächenpotential für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren aus.

Der gegenständliche Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zu einer verträglichen Nachverdichtung innerhalb schon bestehender Strukturen.

¹ Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm: Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans. Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. 11.04.2019

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm am Kapellenweg 9, südlich des Stadtzentrums. Westlich zum Gebiet befinden sich die neue Grund- und Mittelschule sowie das neue Hallenbad, östlich Gewerbeflächen (Umspannwerk). Im Süden grenzt unmittelbar der Gerolsbach, ein Gewässer zweiter Ordnung an. Nördlich des Plangebietes und südlich vom Gerolsbach befinden sich Wohnbebauungen, überwiegend mit Mehrfamilienhäusern.

Durch die sehr gute, stadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume in guter Erreichbarkeit vorhanden.



Abbildung 1: Umgriff, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst in seinem Geltungsbereich die Flur Nrn. 899/4 und 941/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Er wird umgrenzt

- im Süden von Teilflächen der Flur-Nr. 799,
- im Norden und Osten von der Flur-Nr. 941,
- im Westen von Teilflächen der Flur-Nr. 331/1, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 916m².

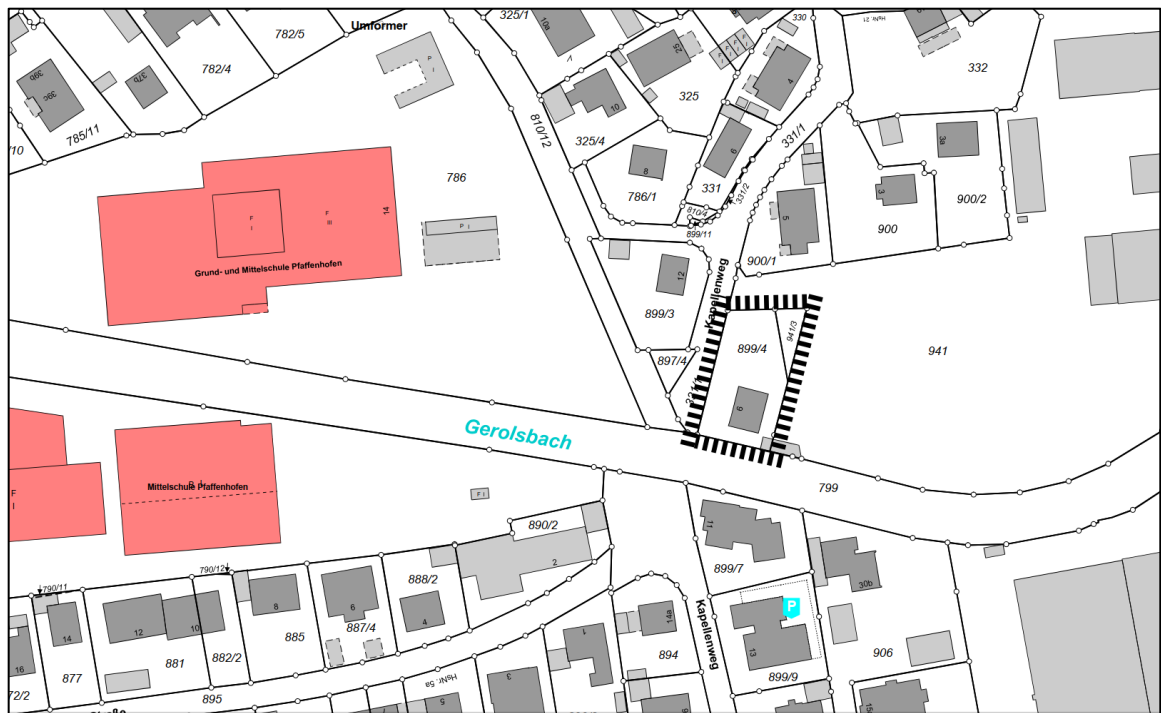


Abbildung 2: Geltungsbereich

(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.3 Topografie

Es handelt sich um eine weitestgehend ebene Fläche. Seinen Hochpunkt hat das Grundstück in der Mitte, bei ca. 425.1 m ü. NN. Zum Gerolsbach fällt das Gelände leicht ab. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 423.7 m ü. NN.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist im südlichen Bereich seit 1960 mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Südlich und nördlich des Gebietes sind überwiegend Wohnbebauungen aus Mehrfamilienhäusern vorzufinden.

Über den Bebauungsplan Nr. 142, welcher westlich des Standortes ist, wird die Bebauung der Schul-, Sport- und Freizeitnutzung der Grund- und Mittelschule geregelt.

Im Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Umspannwerk.

2.5 Erschließung

Da es sich bei der Planung um ein bereits bebautes Grundstück handelt ist die verkehrliche Erschließung über den Kapellenweg bereits sichergestellt. Im Zuge der Straßenerneuerungen des Kapellenweges wurden die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Grundstück hier bereits angelegt.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächsten Haltestellen sind „Scheyerer Straße“ an der Linie 1, 5 und 6 halten (350 m) und „Schyren Gymnasium“ an der die Linie 5 hält (400 m). Der Bahnhof in Pfaffenhofen bietet mit dem Zug eine Anbindung nach München, Ingolstadt und Nürnberg.

Über den Gehweg entlang des Kapellenweges und Draht kann der Hauptplatz, welcher 600 m entfernt liegt, zu Fuß erreicht werden.

Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken geregelt.

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

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

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

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

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

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

G 1.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Z 1.1.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(...)

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

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

Z 1.5: 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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm der Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als Mischbauflächen und im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

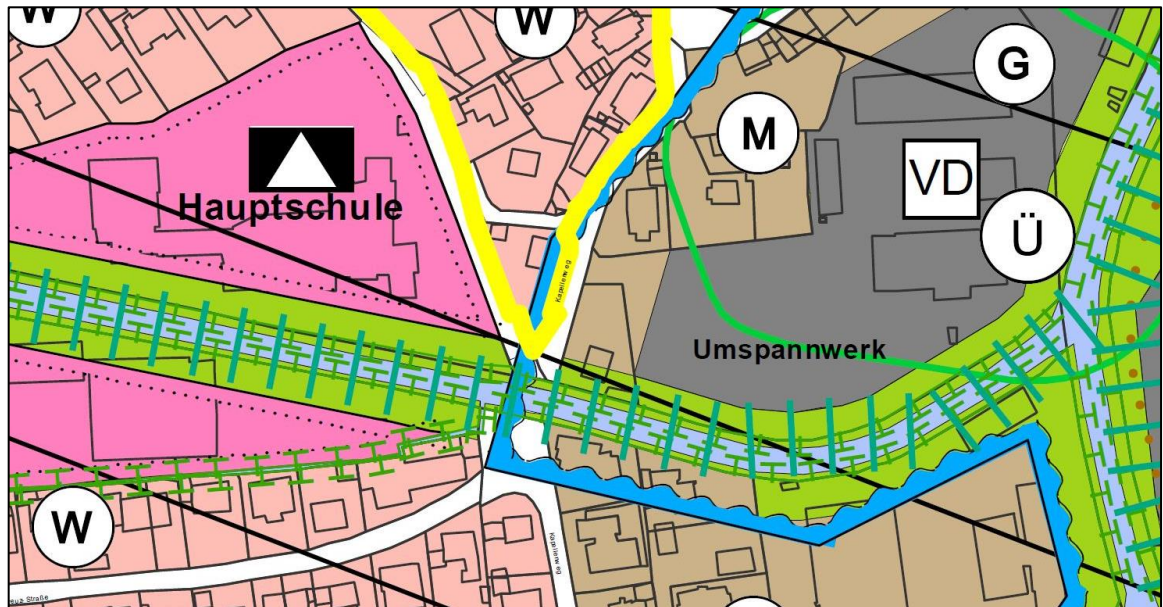


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Die Parzelle ist im Flächennutzungsplan im Norden als Mischbaufläche und im Süden als Grünfläche mit Grünzug für Natur und Landschaft dargestellt. Da es sich um ein Verfahren nach §13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan ohne Verfahren im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich um eine Mischbaufläche mit mittlerem- bis hohem Versiegelungsgrad. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Gley über Niedermoor aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum über Torf.

Der Standort hat einen potentiellen Grundwassereinfluss und fällt in Bereiche möglichen artesisch gespannten Grundwassers. Das Plangrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Ilm.

Der Gerolsbach, welcher südlich angrenzt ist ein Fließgewässer und bildet einen Kaltluftabfluss. Als Maßnahmen soll entlang des Gerolsbach eine Grünverbindung zur Naherholung sowie ein Geh- und Radweg angelegt werden.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätze, der Begrünungssatzung und der Spielplatzsatzung finden im Plangebiet Anwendung.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die gewachsene Siedlungsstruktur, die aktuell vorzufinden ist, zu erhalten, jedoch eine Überformung derer zu vermeiden. Da eine Entwicklung in die Fläche nur bedingt möglich ist und mit dem vorhandenen Boden schonend umgegangen werden muss, ist die Entwicklung in die Höhe vorgesehen.

Neben der Sicherung des bestehenden Baurechts ist die Sicherung eines Geh- und Radweges entlang des Gerolsbach mit 3,00 m Breite vorgesehen. Dadurch soll langfristig die Fußverbindung entlang des Gerolsbach zur Ilm hin geschlossen werden können.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Erschließungsanlagen verlaufen bereits über den Kapellenweg und werden als ausreichend erachtet. Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Entlang des Gerolsbach ist eine Verlängerung des bestehenden Geh- und Radweges in 3m breite vorgesehen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzubildenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen) herzustellen.

4.3 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:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, sowie wasserdurchlässiger Beläge und die Verpflichtung begrünter Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessern das Mikroklima und die Biodiversität.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Die verpflichtenden Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen von Hauptgebäuden steigern das Angebot erneuerbarer Energiequellen.
- Anwendung der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen welche Vorgaben zur Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Stützmauern, Freiflächen und zu pflanzenden Bäumen macht.

5 Planfestsetzungen

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs.6 Nr. 1 BauGB) sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird in zwei Geltungsbereiche unterteilt. Geltungsbereich umfasst das Grundstück auf dem das bestehende Baurecht definiert wird, Geltungsbereich 2 liegt im Gerolsbachtal und umfasst die Fläche, auf der der, durch das Vorhaben notwendige, Retentionsraum hergestellt werden soll.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich 1 wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie durch die verkehrliche Lage des Planungsgebietes und die umgebenden Nutzungen eine zu starke Störwirkung entfalten würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Plandarstellung zu entnehmen ist hier ein Einzelhaus in Form eines oder mehrerer Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese sind in offener Bauweise mit max. 3 Vollgeschossen zu planen. Die max. zulässige Wandhöhe liegt bei 9,50m wodurch ein Gebäude mit einer Standardgeschoßhöhe von 3,00 m und Attika möglich ist. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem bestehenden Baurecht auf dem Grundstück. Dieses soll durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden und wird an dieser Stelle durch die bereits bestehenden Bebauungen mit ähnlicher Kubatur als verträglich angesehen. Die festgesetzte GR überschreitet die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für ein WA. Der Orientierungswert für ein WA liegt bei einer GRZ von 0,4, die festgesetzte GR von 450 m² ergibt eine GRZ von 0,5. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet wird diese Überschreitung als vertretbar angesehen.

Die Höhe des Fertigfußbodens wurde mit 425,90 müNN festgesetzt. Der Geltungsbereich 1 liegt direkt am Gerolsbach und befindet sich in einem HQ100. Durch die Vorgabe der Lage des Fertigfußbodens ist eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt. Um in der späteren Planung in der Höhenlage ein gewissen Spiel zu haben darf der EG-Fertigfußboden auch 20 cm über diesem Punkt liegen, eine Unterschreitung der vorgegebenen Höhe ist nicht möglich.

5.3 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die festgelegte offene Bauweise fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und die Gestaltung der Dach- und Fassadenlandschaft führt die Gestaltung zeitgemäß und klimaangepasst fort. Der festgesetzte Bauraum ist mit einem oder mehreren Einzelhäusern (Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus) mit einem Flachdach mit Dachbegrünung zu planen.

Der Abstände der Baugrenzen zum Straßenraum dienen der Durchgrünung des Straßenraums durch Vorgartenbereiche, die zwischen den Erschließungsanlagen Platz finden.

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume bei Ausnutzung der Wandhöhe nicht ebenfalls ausgenutzt werden können.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Bei den Nebenanlagen handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhäuser, o. Ä.. Außerhalb des Bauraumes und der dafür vorgesehenen Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig um keine negativen Auswirkungen in Hochwassersituationen hervorzurufen.

Tiefgaragen:

Sofern Tiefgaragen erbaut werden, sind deren Decken gemäß den Festsetzungen zu begrünen. Diese dienen insbesondere der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der Anpassung an den Klimaschutz und der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit ausreichender Freiflächenausstattung. Zudem kühlt die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Die begrünte Tiefgaragenüberdeckung verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Eine begrünte Tiefgarage nutzt bei hoher Bebauungsdichte effizient die wenigen verbleibenden Freiflächen für Natur in der Stadt, bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Freiräume für die Bewohner.

Dachgestaltung:

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 7° festgesetzt. Flachdächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Zweigeschossige Bebauung mit 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 als Wohnraumerweiterung oder für energetische und ökologische Zwecke aufgewertet werden.

Alle Dachflächen sind zur Begrünung festgesetzt. Gegenüber nicht begrünten Dächern bieten begrünte Flächen viele Vorteile: Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Vorgaben zur Substratstärke ergeben sich aus der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen.

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachbegrünung und gleichzeitig mit einer Überdeckung von PV-Modulen zu versehen.

Die bepflanzten Dachflächen kühlen durch Verdunstung die PV-Anlage und steigern so auch deren Produktivität. Die statischen Anforderungen liegen bei relativ geringen Substratdicken von ca. 10 cm im normalen Bereich und gleichen den Belastungen eines Kiesdaches.

Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung von UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die

wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Dachs besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

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

Daher wurde mit den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen der traditionellen örtlichen Baukultur und den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen des Natur- und Klimaschutzes dem begrüntem Flachdach gegenüber dem traditionellen Satteldach der Vorrang gegeben.

Photovoltaikpflicht:

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

Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100% der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ 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 stadt eigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Einfamilienhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Somit kann der Strombedarf der im Haus geschaffenen Wohneinheiten bilanziell zu etwa 2/3 gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden (ca. 95 m² bzw. ca. 135 m² Modulfläche bei kleinen und großen Mehrfamilienhäusern mit etwa 9 bis 12 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m²).

Grundsätzlich können jedoch alle übrigen Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden für eine Photovoltaik-Nutzung verwendet werden.

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

Fassadengestaltung:

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

Einfriedungen:

Die Vorgaben zu Einfriedungen wurden so gewählt, dass eine gestalterische Qualität im Gebiet entsteht und dennoch private Interessen nach Gestaltungsfreiheit und Privatsphäre zum Tragen kommen können. Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen zulässig. Durch offene Einfriedungen soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, diese zu passieren. Der zur Straße zulässige Zaunsockel soll den Eigentümern die Möglichkeit geben, die Gärten bei Bedarf vor Straßenwasser schützen.

5.4 Grünordnung

Weitreichende Festsetzungen zur Begrünung wurden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen, da die Begrünung durch die Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen, welche hier anzuwenden ist, geregelt wird. Diese macht Vorgaben zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Einfriedungen, Stützmauern sowie zur Gestaltung der Freiflächen, weshalb dazu keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers tragen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die zunehmende Versiegelung vieler Flächen, haben viele Regionen mit Überschwemmungen und Überhitzungen zu kämpfen. Grund dafür ist die fehlende Wasserversickerung, da das Oberflächenwasser nicht mehr gut über den Boden entwässert werden kann. Um Überhitzung und Überschwemmung entgegen zu wirken, werden asphaltierte oder gepflasterte Flächen ausgeschlossen und versickerungsfähige Bodenbeläge festgesetzt. Dadurch werden die Flächen wasseraufnahmefähig und anfallendes Regenwasser kann lokal versickern.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Stützmauern werden getroffen, um jedem Grundstück an seinen Grenzen Sicherheit bezüglich der Einhaltung des natürlichen Geländes durch die Nachbarnutzung zu geben. Gleichzeitig tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass der Verlauf des Oberflächenwasserabflusses nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert wird und die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig gestört wird. Darüber hinaus wurden Vorgaben zur max. Auffüllhöhe aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet gemacht, um die Überflutung des Gebietes nicht über die Bebauung hinaus zu beeinträchtigen.

Geländeänderungen haben einen Abstand von 1,00 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Stützmauern sind hiervon im Bereich des Geh- und Radweges ausgenommen, um in der Lage des Weges flexibel zu bleiben ohne die Bebaubarkeit des Grundstückes einzuschränken.

5.6 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der Wildtiere in der Stadt, besonders der vielen Fledermäuse, zu erhalten, da diese zu den geschützten Arten gehören. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume dieser, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

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

Niststätten und Quartiere für Fledermäuse 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. Das festgesetzte Baurecht orientiert sich am bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB, auch ohne Bebauungsplan wäre das Grundstück zu bebauen. Um den lockeren Bebauungscharakter auch weiterhin beizubehalten und eine gleichmäßigere Siedlungsstruktur zu erreichen, werden stärkere Verdichtungs-möglichkeiten als nicht angemessen erachtet.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 191 „Am Kapellenweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerischen Regelungen durch die Begrünungssatzung 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 sind im Bereich des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

In einiger Entfernung befindet sich die Joseph-Maria-Lutz-Schule sowie das Baltasar-Kraft-Haus welche beide unter Denkmalschutz stehen. Zudem befindet sich die Innenstadt in einiger Entfernung in welcher mehrere Baudenkmäler zu finden sind, darüber hinaus steht die Bebauung um den Hauptplatz unter Ensembleschutz. Der Bebauungsplan beeinflusst diese Denkmäler nicht.

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

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 Wasserdurchlässigkeit 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 oder Altlasten bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Das Grundwasser steht in Teilbereichen relativ oberflächennah an. Kleinräumige Schichtwasservorkommen sind nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

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

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Als Anlage zum Bebauungsplan liegt ein hydraulischer Nachweis von April 2024 vor (Hydraulischer Nachweis, Dr. Blasy – Dr. Overland). Im hydraulischen Nachweis wurden die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan aufgezeigt und notwendige Maßnahmen ausgearbeitet. Dieser Nachweis ist notwendig, da das Plangebiet direkt an den Gerolsbach angrenzt und sich die Ilm in ca. 200 m Entfernung befindet. Aufgrund dieser Nähe zum Gerolsbach und zur Ilm liegt das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ilm und des Gerolsbach.

Die Flächen, welche bei einem HQ100 überströmt werden, zeigen Wassertiefen von bis zu 50 cm. Im Hochwasserfall wird das Grundstück des Geltungsbereiches in Teilen überflutet. Die angrenzenden Grundstücke sowie die Erschließungsstraße sind ebenfalls betroffen.

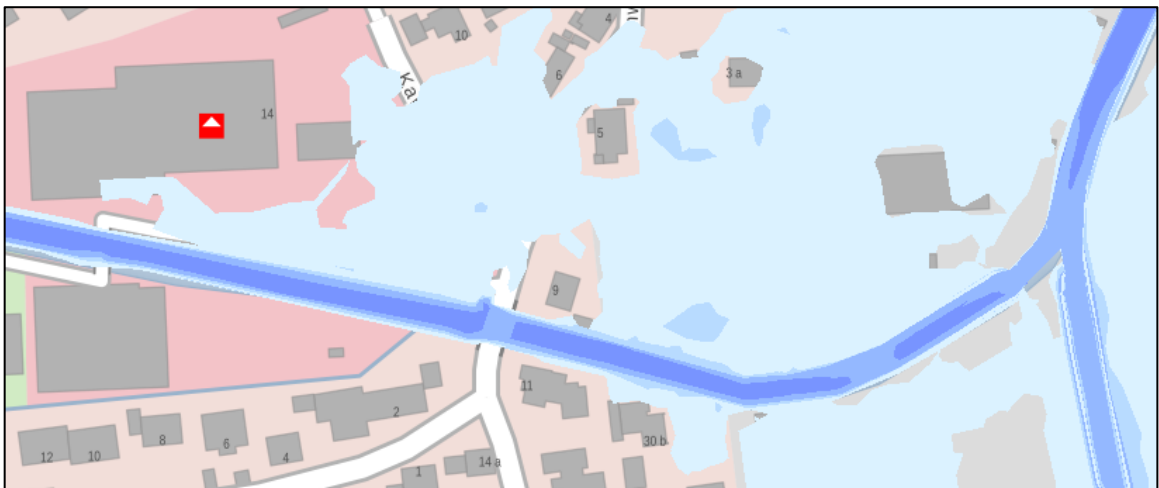


Abbildung 4: Wassertiefen für HQ100 (Bayern Atlas, ohne Maßstab)

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sind in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Nach § 78 Abs. 3 WHG kann die Behörde abweichend von Abs. 1 ein Bauvorhaben genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. Den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

3. Den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
4. Hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Das Vorliegen der Tatbestandsmerkmale des § 78 Abs. 3 WHG wird im Folgenden erläutert:

Der hydraulische Nachweis hat ergeben, dass durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, bei maximaler Ausnutzung des Baurechts, ein Überschwemmungsvolumen von 25 m³ verloren geht. Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Baurecht ausgenutzt wird und somit das gesamte Volumen ausgeglichen werden muss.

Der Retentionsraumausgleich soll auf einer städtischen Fläche flussaufwärts im Gerolsbachtal nachgewiesen werden. Um das notwendige Volumen von 25 m³ zu erlangen, ist eine Fläche von 100 m² um 25 cm abzusenken. Weitere Angaben zum Retentionsraum werden im hydraulischen Nachweis getroffen. Für die Herstellung des Retentionsraumes wird von der Stadt Pfaffenhofen ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78a Abs. 2 WHG gestellt, welcher die genaue Ausführung der Abgrabung darstellt. Bei der Herstellung des Retentionsraumes soll ein größeres Volumen hergestellt werden, um auch für ein weiteres Vorhaben (Abenteuerspielplatz Niederscheyern) den notwendigen Retentionsraum herzustellen.

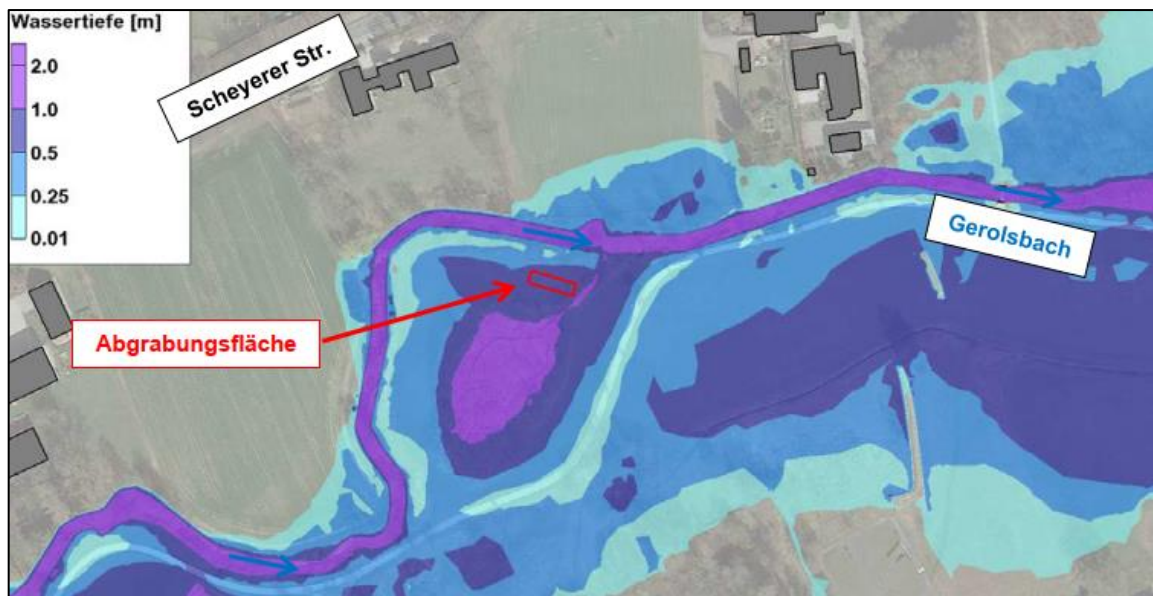


Abbildung 5: Lage der Abgrabungsfläche am Gerolsbach (Hydraulischer Nachweis, ohne Maßstab)

Der Retentionsraumverlust von 25 m³ ergibt sich aus der jetzigen bestehenden Bebauung und der später möglichen Bebauung. Der Bebauungsplan schafft an der vorliegenden Stelle jedoch kein neues Baurecht, sondern regelt lediglich das nach § 34 BauGB zulässige Baurecht. Eine entsprechende Bebauung wäre auf dem Grundstück auch ohne Bebauungsplan möglich. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der Retentionsraum von 25 m³, welcher im Plan bereits in seiner Lage festgesetzt ist, vor Baubeginn herzustellen ist. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung sowohl für das Vorhaben als auch für die Umgebung kommt. Durch den Bebauungsplan besteht zudem die Möglichkeit, einen Fußweg entlang des Gerolsbaches langfristig zu sichern. Dieser sichert neben der Verbesserung der Nahmobilitätsinfrastruktur einen weiteren Abstand vom Gerolsbach zur Bebauung und kann als weitere „Pufferzone“ vonseiten des Gerolsbaches im Überschwemmungsfall fungieren.

Um die zukünftig entstehende Bebauung zu schützen, wurden Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen. So wurde, unter Berücksichtigung des so genannten „Klimafaktors“ und Einhaltung eines Freibordes von 50 cm, die Fußbodenoberkante mit einer Mindesthöhe von 425,90 m ü NN festgesetzt. Diese Höhe befindet sich knapp einen Meter über

dem Straßenniveau. Auch die Höhe von Einlaufschächten müssen zur Sicherheit des möglichen Kellergeschosses diese Höhe einhalten. Dies trifft ebenfalls für Tiefgarageneinfahrten zu, wobei hier aufgrund der Höhendifferenz zur Straße auch die Möglichkeit besteht, diese Höhe durch automatische (mechanische) Klappschotten zu erreichen. Um das Retentionsraumvolumen außerhalb des bebauten Raumes nicht weiter einzuschränken, darf das Gelände außerhalb der Baugrenzen nicht über eine Höhe von 425,25 m ü NN aufgefüllt werden, also der Höhe der Straße. Weitere bauliche Anlagen sind außerhalb des Bauraumes und der Fläche von Nebenanlagen ausgeschlossen, um hier ebenfalls keinen weiteren Verlust von Retentionsraum zu bekommen. Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind damit sichergestellt.

Neben der Lage in einem Überschwemmungsgebiet befindet sich das Plangebiet zudem in einem Gebiet, in dem artesisch gespanntes Grundwasser vorliegt. Insbesondere bei Abgrabungen kann daher Schichtwasser austreten.

7.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8492.1 / 2023 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2024 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Gewerbe) im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben teilweise Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im nordöstlichen Bereich des Plangebiets durch den Gewerbelärm der östlichen Gewerbeflächen zur Tag- und Nachtzeit. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen für die zu errichtenden Bauvorhaben zu treffen. Ausführliche Maßnahmenbeschreibungen sind in der Satzung enthalten.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die soziale Umgebung ein und ruft keine Spannungen hinsichtlich der sozialen Struktur in der Umgebung hervor. Städtebaulich fügen sich die Festsetzungen in die Umgebung ein. Es trägt zur Schaffung von neuem Wohnraum bei und fördert damit das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Planung trägt zur Ermöglichung zusätzlichen Wohnraums bei.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt und das Vorhaben nur ein weiteres Einzelhaus vorsieht, sind trotz der möglichen Erhöhung der Wohneinheiten keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen des Bebauungsplans 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:	916 m ²
Öffentlicher Geh- und Radweg:	- 66 m ²
Nettobauland:	850 m ²