



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 198

„Südlich Habereckfeld in Tegernbach“

Begründung

zur Planfassung vom 24.02.2022

- Entwurf -

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

SG 3.5

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, Verfahren	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Geltungsbereich	2
2.3	Topografie	2
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	2
2.5	Erschließung	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	5
4	Plankonzept	6
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	6
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	6
4.3	Landschaftsplanerisches und wasserwirtschaftliches Konzept	6
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	6
5	Planfestsetzungen	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauweise und Abstandsflächen	7
5.3	Bauordnung	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.6	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	7
6	Planungsalternativen	8
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	8
7.1	Belange des Umweltschutzes	8
7.2	Belange des Denkmalschutzes	8
7.3	Belange des Bodenschutzes	8
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
7.5	Immissionsschutz	9
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	9
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	9
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	9
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	10
8	Flächenbilanz	10

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans in jeweils Teilflächen der Grundstücke der Gemarkung Tegernbach Flur-Nrn. 918 und 919/5. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 24.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Verfahren

Im Zuge des Umbaus der Unthofstraße im Zusammenhang mit der Erschließung des nördlich angrenzenden Baugebiets Habereckfeld in Tegernbach (BPl. Nr. 183) wird ein Streifen am Ostrand der Flur-Nr. 919/5 der Gemarkung Tegernbach (Adresse Unthofstraße 25) beansprucht. Dies ist der Anlass für die gegenständliche Planung.

Aktuell ist die Lage als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Städtebaulich soll die innerörtliche Situation durch Herantreten von Gebäuden an die Ortsdurchfahrt betont und Nachverdichtung ermöglicht werden. Städtebauliches Ziel ist daher, dass eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in der bisherigen Lage der Gebäude möglich wird. Hierzu werden Ausnahmen von den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO erforderlich.

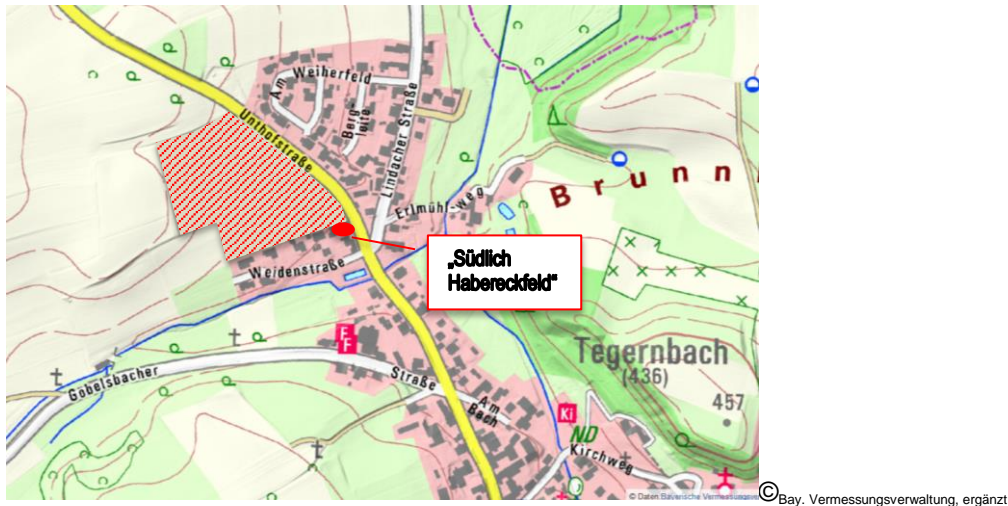
Zur Sicherstellung der genannten städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB enthält ausreichende Regelungsmöglichkeiten und wurde deshalb vom städtischen Gremium ausgewählt, da Bauleitpläne nur insoweit aufzustellen sind, als es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). In Punkten, in denen der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet rückt durch die Ausweisung des Baugebiets „Habereckfeld“ am Nordwestrand von Tegernbach vom bisherigen Ortsrand in den erweiterten Ortseingangsbereich von Tegernbach.



Tegernbach ist einer der Hauptorte des Stadtgebiets Pfaffenhofen. Einrichtungen wie Kindergärten, einzelne Geschäfte der Grundversorgung, Gaststätten, Sport- und Spielmöglichkeiten und Erholungsräume sind vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Pfaffenhofen bzw. Hohenwart erreichbar. Schulen und weiterführende Schulen sind in Pfaffenhofen vorhanden.

2.2 Geltungsbereich

Die Planung umfasst in ihrem Geltungsbereich jeweils Teilflächen der Grundstücke der Gemarkung Tegernbach Flur-Nrn. 918 und 919/5.

Sie wird umgrenzt

- im Norden von Teilflächen der Flur-Nr. 918,
- im Osten von Teilflächen der Flur-Nr. 919/5 sowie 166/46 (Unthofstraße),
- im Süden von Flur-Nr. 919/4 sowie Teilflächen von Flur-Nr. 919 sowie
- im Westen von Teilflächen der Flur-Nr. 919/5, jeweils Gemarkung Tegernbach.

Der Geltungsbereich umfasst weniger als 0,1 ha.

2.3 Topografie

Es handelt sich um einen leicht nach Nordosten geneigten Hang. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,5m.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist mit einer alten Hofstelle aus Wohngebäude und verschiedenen Nebenanlagen (Haus-Nr. 25) sowie hinterliegend mit Teilen eines Doppelhauses bebaut. Die Erschließung des hinterliegenden Doppelhauses verläuft am Nordrand des Geltungsbereichs, die Erschließung der Hofstelle liegt im südlichen Bereich des Grundstücks. Größere Gehölze sind nicht vorhanden.

Im Norden grenzt ein in Bau befindliches Regenrückhaltebecken des Baugebiets Habereckfeld an, wobei die Geltungsbereichsgrenzen des gegenständlichen BP 198 direkt ohne Überschneidung an die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen BP 183 „Habereckfeld in Tegernbach“ anschließt. Weiter westlich und nördlich lässt der Bebauungsplan 183 Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Wandhöhen bis 6,5 m zu.

Im Westen setzt sich die Doppelhausbebauung fort, im Süden grenzen Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser an, deren Bebaubarkeit sich nach § 34 BauGB richtet. Nachstehendes Foto zeigt den Eindruck vom Dezember 2021 aus Nordost:



Im Osten des Planungsgebiets verläuft die Ortsdurchfahrtsstraße von Tegernbach (Unthofstraße / Kreisstraße PAF 4), an die sich östlich wiederum Bebauung anschließt.

Im Umfeld finden sich unterschiedliche Bauformen, wobei überwiegend zwei Vollgeschosse vorhanden sind, von denen das oberste teilweise im Dachgeschoss liegt.

2.5 Erschließung

Im Osten des Planungsgebietes verläuft die Unthofstraße, die als Kreisstraße PAF 4 gewidmet ist. Von dieser aus ist das Planungsgebiet erschlossen. In ihr verlaufen bereits Leitungen der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Telekommunikation und der Stromversorgung. Ein Oberflächenwasserkanal in der Unthofstraße führt die Oberflächenwässer, die vom Außengebiet auf die Ortschaft zulaufen, zusammen mit den Überläufen der Rückhalteeinrichtungen aus dem Baugebiet Habereckfeld weiter zur Vorflut des Fließgewässers III. Ordnung `Göbelsbach`. Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Das Planungsgebiet kann daher als bereits erschlossen eingestuft werden.

Über Busse ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Radverkehr ist in Richtung Pfaffenhofen a. d. Ilm mit einem durchgehenden Radweg bis zum Stadtteil Sulzbach gut angebunden.

Die Situation für den Fußverkehr ist als befriedigend einzustufen. Entlang der vom Planungsgebiet aus gesehen gegenüberliegenden Straßenseite der Unthofstraße verläuft ein Gehsteig, der in die Ortsmitte führt.

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.

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. (...)

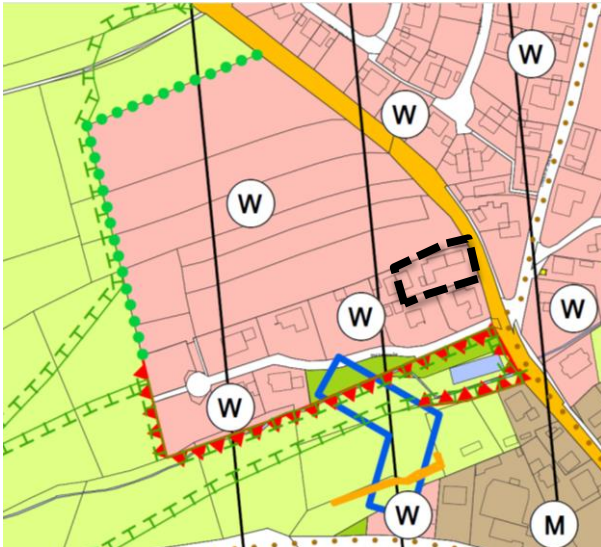
G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. Fläche für den überörtlichen Straßenverkehr dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets in schwarz:



Damit entspricht die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot aus dem gültigen Flächennutzungsplan.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Pfaffenhofen enthält für das Gebiet keine Ziele.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Der vorliegende einfache Bebauungsplan trifft nur eine Auswahl von Festsetzungen. Insofern er keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Auch gelten weitere städtische Satzungen, insbesondere die aktuell gültigen Fassungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung.

Das Gebiet liegt im Bereich einer Richtfunktrasse 2316 der DBP, ausgehend von der Sendeanlage bei Wolfsberg. Auf eine Plandarstellung wurde verzichtet.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Ziel ist es, die künftige Abgrenzung der Verkehrsflächen baurechtlich neu zu ordnen und ein Heranrücken der Gebäude an die Straße in der bisherigen Lage zu ermöglichen, um hier die Ortseingangssituation von Norden kommend auch baulich zu verdeutlichen. Die Nachverdichtung im bereits bebauten Gebiet als Beitrag zum Flächensparen soll durch Ausnahmen von den Abstandsflächenregelungen zu öffentlichen Flächen hin ermöglicht werden.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen. Jedoch erfordert die Leichtigkeit und Durchgängigkeit des Verkehrs auf der Unthofstraße im Zusammenhang mit der Neuanlage einer Fußgängerquerungshilfe mit Mittelinsel für das nördlich angrenzende Baugebiet Habereckfeld einen Verzug der westlichen Fahrbahnkante. Hierdurch ergibt sich eine neue Straßenbegrenzungslinie mit Verkehrsflächen wie im Plan dargestellt.

4.3 Landschaftsplanerisches und wasserwirtschaftliches Konzept

Aufgrund der Planung im Bestand und der gewählten Satzungsart des einfachen Bebauungsplans waren hierzu keine Aussagen zu treffen.

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:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Durch die Nutzung und Nachverdichtungsmöglichkeit bestehender Bauflächen werden Neuversiegelungen „auf der grünen Wiese“ vermieden.

Aufgrund der Planung im Bestand und der gewählten Satzungsart des einfachen Bebauungsplans waren keine weitergehenden Festsetzungen zu treffen, jedoch wird den Bauherren eine gute Durchgrünung der Bauflächen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien dringend empfohlen.

5 Planfestsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Planung im Bestand und der gewählten Satzungsart des einfachen Bebauungsplans waren hierzu keine Festsetzungen zu treffen.

5.2 Bauweise und Abstandsflächen

Die festgelegte offene Bauweise fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein. Sie war aufgrund der Grundstückslänge festzusetzen.

Zu den künftig öffentlichen Flächen, das sind im Norden das Regenrückhaltebecken des Baugebiets Tegernbach Habereckfeld, im Osten die Unthofstraße, werden Abstandsflächenregelungen der BayBO, die im Übrigen gelten, nicht angewendet. Da ansonsten keine Gebäudehöhenfestsetzungen erfolgen, wird die Ausnahme auf Traufhöhen von 6,8 m beschränkt, was etwa zwei großzügigen Vollgeschossen mit Sockel bzw. Kniestock entspricht.

Durch die Festlegung der Bauräume wird klargestellt, dass ein Heranrücken der Bebauung in Aufnahme der bisherigen Gebäudeliniien insbesondere an die Unthofstraße städtebaulich erwünscht und möglich ist. Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum dient der Durchgrünung des Straßenraums durch Vorgartenbereiche. Zur künftig öffentlichen Fläche Regenrückhaltebecken Baugebiet Habereckfeld (auf Flur-Nr. 918) soll ein Abstand mit Gebäuden von 4 m eingehalten werden, da hier Zaunanlagen gestellt werden und die innere Zuwegung für die Bebauung in zweiter Reihe liegt.

Es werden mit Ausnahmen 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 Bauordnung

Aufgrund der Planung im Bestand und der gewählten Satzungsart des einfachen Bebauungsplans waren hierzu keine Festsetzungen zu treffen.

5.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden ausgewiesen, die im Umfeld des Bebauungsplans den Ausbau der Unthofstraße wie im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets Tegernbach Habereckfeld ermöglichen und alle öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen aufnehmen können.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Planung im Bestand und der gewählten Satzungsart des einfachen Bebauungsplans waren hierzu keine Festsetzungen zu treffen.

Eine an klimatische Veränderungen in der Zukunft angepasste Durchgrünung des Gebietes wird dem Bauherrn empfohlen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Aufgrund der Planung im bereits erschlossenen Bestand und der gewählten Satzungsart des einfachen Bebauungsplans waren hierzu keine Festsetzungen zu treffen.

Auf die Unthofstraße dürfen keine Oberflächenwasser aus dem Gebiet abgeleitet werden.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links <http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser> und

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden. Somit kann jeder Fachplaner oder Interessierte prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

Ergänzend wird auf die Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm verwiesen.

6 Planungsalternativen

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans als Alternative wurde nicht verfolgt, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen wird.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt; die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens liegen vor: Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und hat auch unter Mitrechnung angrenzender Bebauungspläne im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang eine Fläche von weniger als 20.000 m². Die in § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe liegen nicht vor.

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.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die auf Grundlage des Bebauungsplans zu erwartenden 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). Diesem wurde durch die Überplanung bereits überbauter Bereiche 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

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

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

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Den Belangen des Bodenschutzes wird durch Überplanung und Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Bereiche entsprochen.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Planungsgebiet liegt direkt unterhalb des Regenrückhaltebeckens für Oberflächenwässer aus dem Baugebiet Habereckfeld. Dessen Notüberlauf bei Überlastung leitet Wasser auf die Unthofstraße ab. Über diese Straße werden auch Starkregeneignisse im Außengebiet, die die Ableitungsmöglichkeiten des bestehenden Kanal in der Unthofstraße übersteigen, abfließen. Dies sollte in die Planungsüberlegungen privater Bauherren zur Neubebauung des Gebietes mit sensiblen Nutzungen und deren Höhenlage mit einfließen.

Aufgrund des Satzungstyps einfacher Bebauungsplan waren hierzu keine Festsetzungen zu treffen.

Aufgrund der leichten Hanglage ist generell mit vom Oberhang zufließenden Oberflächenwässern zu rechnen. Hiergegen müssen empfindliche Nutzungen sich durch entsprechende bauliche Ausgestaltung selbst schützen.

Weiter kann insbesondere bei Abgrabungen Schichtwasser aus dem Hang austreten.

Zur Höhenlage des Grundwassers ist nichts bekannt. Jedoch liegt das Gebiet unweit der Aue des Göbelsbachs, die als sog. `wassersensibler Bereich´ durch das Bayerische Landesamt für Umwelt ausgewiesen sind: „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.“ (LfU in Legende zu Wassersensiblen Bereichen).

7.5 Immissionsschutz

Anlagen oder Betriebe mit relevanten Geräuschemissionen ins Gebiet sind aktuell in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage unweit des Ortsrands in mittelbarer Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen in das Gebiet kommen, auch zu Nachtzeiten und an Wochenenden. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit möglichen Nutzungen im Gebiet vereinbar.

Aufgrund der Lage an der Unthofstraße sind Immissionsbelastungen durch Verkehr, insbesondere Lärmbelastungen zu erwarten.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Städtebaulich trägt die Planung zur Gestaltung der gestaffelten Ortseingangssituation von Tegernbach bei.

Die Nachverdichtungsmöglichkeit kann für ein vergrößertes Angebot an Bauraum sorgen und trägt damit zur Begrenzung des Anstiegs der Immobilienpreise bei.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Geringfügigkeit des Zuwachses im Vergleich zum Bestand lässt keine Auswirkungen auf die Infrastruktur erkennen.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung.

Das Vorhaben liegt nicht in einer für Tegernbach wichtigen Kaltluftbahn.

Energieoptimierte Bauweisen und Nutzung solarer Energien sind möglich.

7.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden, in Erschließung befindlichen Baugebiet Habereckfeld vorhanden und bereits obenstehend beschrieben.

Weitere Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld sind nicht bekannt. Sonstige Auswirkungen können somit nicht erkannt werden.

8 Flächenbilanz

Von den ca. 0,1 ha des Geltungsbereichs teilen sich die Flächennutzungen auf wie folgt:

- Nettobauflächen ca. 0,104 ha
- Verkehrsflächen < 0,002 ha