



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 34
„An der Hohenwarther Straße“
5. Änderung
Begründung
zur Planfassung vom 21.07.2026

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	2
2.3	Topografie	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	3
2.5	Erschließung	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
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	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	6
5	Planfestsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und bauliche Gestaltung	7
5.4	Grünordnung	10
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
5.6	Artenschutz	11
6	Planungsalternativen	12
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
7.1	Belange des Umweltschutzes	12
7.2	Belange des Denkmalschutzes	12
7.3	Belange des Bodenschutzes	12
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	13
7.5	Immissionsschutz	13
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	13
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	13
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	13
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	14
8	Flächenbilanz	14

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ soll im Bereich von 5 Parzellen das bestehende Baurecht neu geregelt werden.

Aufgrund der erforderlichen Geländeänderungen für den Schutz von Starkregen in Form einer Geländeauffüllung und eines Damms außerhalb des Geltungsbereiches sind kleinere Anpassungen notwendig, im Übrigen soll das bestehende Baurecht jedoch erhalten bleiben. Eine Nachverdichtung ist nicht vorgesehen, da eine größere Entwicklung an dieser Stelle als nicht verträglich angesehen wird. Durch den Bebauungsplan soll das Gelände im Bestand gesichert werden und negative Veränderungen daran verhindert werden.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 14.11.2024 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich am Ortsrand des Ortsteiles Sulzbach und sind aktuell noch unbebaut. Aufgrund der Ortsrandlage werden die Grundstücke sowie die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke im Starkregenfall überflutet. Die Stadt hat nun die Chance die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches aufzufüllen, sowie umliegend davon einen Damm herzustellen. Dafür sind auf den Grundstücken des Geltungsbereiches Geländeänderungen notwendig. Um die Geländeänderungen auch bei bebautem Grundstück dauerhaft zu sichern und Veränderungen zu vermeiden sollen diese durch die Änderung festgesetzt werden. Durch das veränderte Gelände ist auch das Baurecht daran anzupassen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm am Bistumerweg, im Ortsteil Sulzbach, westlich des Stadtzentrums. Nach Osten, Westen und Norden befinden sich umliegend Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser. In einiger Entfernung Richtung Osten befindet sich der Kindergarten Arche Noah. Im Süden grenzt ein freies Feld an den Geltungsbereich an. Durch die zentrumsnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume noch gut zu erreichen.



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

2.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst in seinem Geltungsbereich die Flur Nrn. 1510/183, 1510/184, 1510/185, 1510/186 und 1510/187 Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Er wird umgrenzt im Süden von Teilflächen der Flur-Nr. 1523/4, im Norden von Teilflächen der Flur-Nr. 1510/201, im Osten von der Flur-Nr. 1510/182 und im Westen von der Flur-Nr. 1510/188, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.027m².

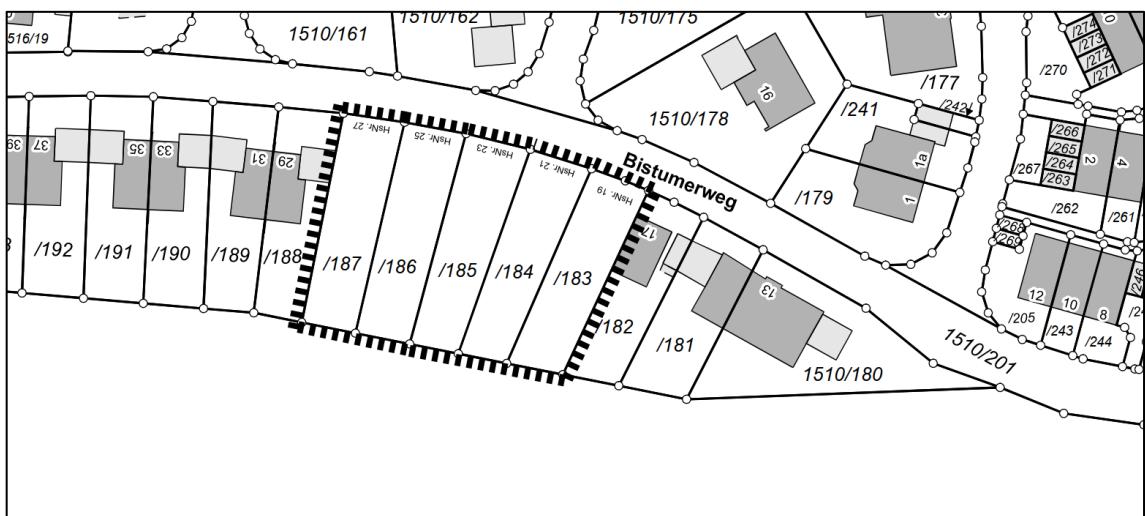


Abbildung 2: Geltungsbereich (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.3 Topografie

Auf Straßenhöhe fällt das Gelände mit dem Straßenverlauf von Westen nach Osten ab. Im Westen hat die Straße eine Höhe von ca. 450,1 müNN, im Osten von 446,8 müNN. Die Grundstücke selbst fallen auch von Westen nach Osten. Zudem gibt es ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden, wobei dieses bei den westlichen Grundstücken stärker ist, hier fällt das Gelände im Süden auf 446,0 müNN ab was einen Höhenunterschied nach Norden von 4 Meter ergibt. Im Osten fällt das Gelände nach Süden nur auf 444,7 müNN was einen Höhenunterschied nach Norden von 2 Meter ergibt.

Das Gelände soll nun aufgefüllt werden und im Süden eine Höhe von mind. 448,25 müNN aufweisen.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist aktuell noch unbebaut und befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“. Das bestehende Baurecht, sieht bereits eine Doppelhausbebauung vor.

Die Wohnbebauung östlich, westlich und nördlich des Gebietes mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern befindet sich ebenfalls im Umgriff es Bebauungsplans Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“.

2.5 Erschließung

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

Verkehrlich wird das Gebiet über den Bistumerweg erschlossen. Der Bistumerweg schließt an die Hohenwarter Straße sowie die Anton-Schranz-Straße als übergeordnete Straßen an.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächsten Haltestellen sind die „Mozartstraße“ (400 m), und die „Richard-Wagner-Straße“ (120 m) welche von der Linie 2 angefahren werden. Der Bahnhof in Pfaffenhofen bietet mit dem Zug eine Anbindung nach München, Ingolstadt und Nürnberg.

Einseitige Gehwege sowie Fußgängerwege ziehen sich durch das gesamte Gebiet.

Zusätzlich ist das Gebiet über den Fahrradweg entlang der Hohenwarter Str. an die Innenstadt (2,9 km) angebunden.

Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken geregelt.

Die verkehrliche Erschließung und die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits erfolgt und somit sichergestellt.

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 1.1.1: 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 als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist ein Streifen als Grünfläche dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

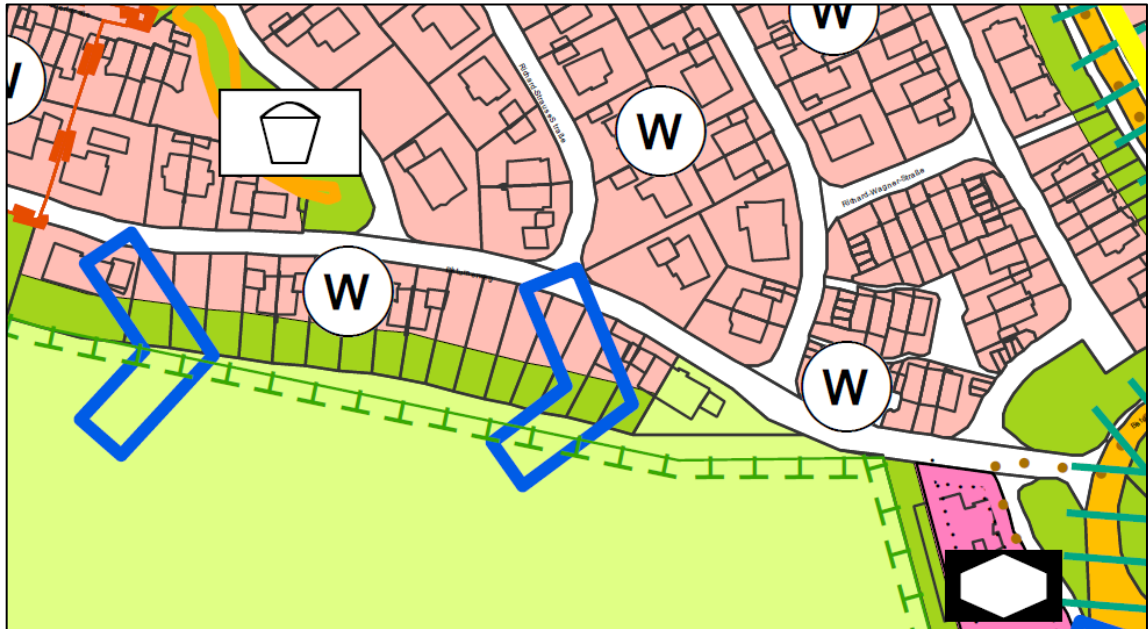


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Damit kann die vorliegende Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Südlich im Gebiet und an das Gebiet angrenzend befindet sich ein Kaltluftabfluss mit angrenzendem Kaltluftentstehungsgebiet. Bei dem Standort handelt es sich um Südexponierte Flächen, die aktuell als Siedlungsbrache einzuordnen ist.

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 sowie der Begrünungssatzung 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 keine Nachverdichtung vorgesehen.

Neben der Neuregelung des bestehenden Baurechts ist die Sicherung der Geländeänderungen zum Schutz vor Außengebietswasser der Bebauung im Gebiet und der umliegenden Bebauung hier zwingend erforderlich.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

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

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.

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind in der Planzeichnung vorgegeben wie im bisherigen Bebauungsplan auch. Dadurch entsteht ein harmonisches Gesamtbild im Straßenzug. Darüber hinaus sind trotz der geringen Grundstücksbreiten Bereiche ohne Stellplätze vorzusehen, die als Vorgarten dienen.

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 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 zu wasserdurchlässigen Belägen und die Verpflichtung begrünter Dächer auf 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.
- Vorgabe mindestens einen Baum auf dem Grundstück zu pflanzen zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre.

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.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich 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 sind hier, wie im bestehenden Baurecht und in der Nachbarschaft bereits vorhanden nur Doppelhäuser zulässig. Diese sind mit max. 2 Vollgeschossen zu planen. Ein Hanggeschoss oder ein Dachgeschoss als Vollgeschoss sind nicht zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe liegt bei 6,50 m, wodurch ein Gebäude mit einer Standardgeschosshöhe von 3,00 m möglich ist. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Die Höhe des Rohfußbodens wurde für jede Parzelle festgesetzt. Um ein gewisses Spiel in der späteren Planung zu haben darf diese Höhe auch um 50cm überschritten werden. Eine Unterschreitung ist aufgrund der Geländesituation nicht zulässig. Die Häuser sollen mindestens auf Höhe der Straße liegen. Um sich bei möglichem Starkregen zu schützen ist eine tiefere Höhe nicht zulässig. Zudem soll durch die Festsetzung verhindert werden, dass negativ in das bestehende Gelände eingewirkt wird. Durch die Festsetzungen soll ein ruhiges Erscheinungsbild wie bereits bei der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Die Begrenzung der Wandhöhen soll eine zweigeschossige Bebauung, wie im östlichen Teil des Bistumerwegs bereits vorhanden. Eine Höhere Bebauung würde an dieser Stelle nicht in das Gebiet und in die Ortsrandlage passen. Aufgrund des hier relativ flachen Geländes erscheinen hier 2 Vollgeschosse mit einer entsprechenden Wandhöhe als angemessen. Zur besseren Bestimmbarkeit der zulässigen Gebäude-/Wand-/Geschosshöhen wurden der untere und der obere Bezugspunkt definiert.

5.3 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die festgelegten Bauräume fügen sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und die Gestaltung der Dach- und Fassadenlandschaft führt die Gestaltung zeitgemäß und klimaangepasst durch die flacheren Dachneigung fort.

Die Abstände der Baugrenzen zum Straßenraum dienen der Durchgrünung des Straßenraums durch Vorgartenbereiche, die zwischen den Erschließungsanlagen Platz finden. Um Vorgartenbereich sicherzustellen werden die Bereiche für Stellplätze definiert. Dadurch sind Bereiche sichergestellt, die abgesehen von einer notwendigen Zuwegung zum Haus, aufgrund der übrigen Festsetzungen begrünt werden müssen.

Abstandsflächen:

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

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 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. Im festgesetzten Damm sind zur Sicherung des Damms keinerlei Nebenanlagen zulässig.

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:

Durch die Anpassung beider Haushälften aneinander soll eine wechselseitige Verträglichkeit entstehen. Für die optische einheitliche Erscheinung ist zudem die gleiche 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.

Dachgestaltung Hauptdach:

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad festgesetzt. 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.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten werden ab einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen um auch den Dachraum nutzen zu können. Dies ist im Bestand bereits so zulässig und vorzufinden. Dabei ist zu bedenken, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden darf. Die Dachaufbauten werden zugunsten des Stadtbildes beschränkt. Das Dach soll in seiner Erscheinung überwiegen, nicht die Dachaufbauten.

Dachüberstände:

Die Festsetzung zu Dachüberständen trägt zum gebietstypischen Erscheinungsbild bei und prägt den Ortscharakter. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers. Die Dachüberstände von 30 cm auf der Giebelseite und 50 cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen. Darüber hinaus dienen Dachüberstände zum Schutz die Außenwände vor Witterungseinflüssen. Regenwasser wird von der Dachfläche abgeleitet, anstatt dass es direkt an der Hauswand abfließt.

Dachgestaltung Nebenanlagen:

Die Dachflächen von Nebenanlagen über 12 m² sind zur Begrünung festgesetzt. Ein begrüntes Dach schafft Raum für Natur in der Stadt, es bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und puffert Regenwasser.

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 begrünten Flachdach gegenüber dem traditionellen Satteldach bei Nebenanlagen der Vorrang gegeben.

Nebenanlagen bis 12,0 m² sind von der Dachbegrünung befreit, da auch die Möglichkeit bestehen soll, ein Fertig-Gartenhaus aufzustellen. Das übliche Gartenhaus (üblicherweise aus Holz), welches im Baumarkt zu erwerben ist, hat meist eine Grundfläche von unter 12 m² und kann damit ebenfalls aufgestellt werden.

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 zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u. a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100% der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die 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 den festgesetzten Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 15m² je Haushälfte für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Da je nach geplantem Dach und vorgegebenen Abständen eine Größere Fläche nicht immer möglich ist, wurden hier 15m² vorgegeben.

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 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.

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. Zur Straße hin sind zugunsten offener Vorgartenbereiche keine Einfriedungen zulässig.

5.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Plangebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Zudem tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

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.

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.

Die bisher vorgesehene Ortsrandeingrünung kann nicht weiter festgesetzt werden, da sich das Bauwerk (in Teilen ein Damm und in Teilen eine Böschung) für den Regenrückhalt teilweise auf

Privatgrund befindet und dort keine Baum- und Strauchpflanzungen zulässig sind. Um die Grundstücke daher nicht zusätzlich einzuschränken und den Damm sowie die Böschung nicht zu gefährden wurden im rückwertigen Gartenbereich lediglich einzelne Bäume festgesetzt. Um den Zweck einer Ortsrandeingrünung zu erfüllen dürfen die Bäume in ihrer Lage nur maximal 2m abrücken. Aufgrund der schmalen Grundstücke und der vorgegebenen Baumpflanzungen scheint der Ortsrand ausreichend abgeschildert. Für die Böschung des Regenrückhaltebeckens werden zudem Vorgaben zur Begrünung gemacht, um in dem Bereich künftig eine artenreiche Wiese zu entwickeln.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeänderungen werden im Bereich der Grundstüzzufahrten zur Erschließung zugelassen. Das festgesetzte Gelände stellt das geplante Gelände für den notwendigen angrenzenden Regenrückhalt dar. Dieses Gelände wurde in der Planung so vorgesehen und soll nun hergestellt werden. Dieses Gelände soll in einem Zug für alle Grundstücke hergestellt werden und wird dadurch künftig einen natürlichen Geländeverlauf haben. An den Grundstücksgrenzen kann dieses Gelände künftig durch Böschungen oder Stützmauern für die Gartengestaltung angepasst werden. Nach der Herstellung ist das festgesetzte Gelände dauerhaft zu halten. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gelände für den geplanten Regenrückhalt nicht negativ verändert wird. Das Gelände wurde so geplant, dass die künftige Bebauung sowie die umliegende Bebauung im Starkregenfall vor Überschwemmung geschützt wird. Bei Abgrabung des Geländes kann dieser Schutz nicht mehr sichergestellt werden, weshalb Abgrabungen nicht zulässig sind.

Der festgesetzte Stützmauer auf dem östlichen Grundstück ist zur Sicherung der Auffüllungen für den geplanten Damm notwendig und ist daher im Plan festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind Stützmauern bis 1m zulässig um die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken überwinden zu können.

5.6 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel gemacht, 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.

Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden zielführender als an Bäumen, da insbes. in der Innenstadt oder bei neuen Siedlungsflächen selten alte Baumbestände vorhanden sind und viele einige der Vögel und Fledermäuse nur an Gebäuden Quartiere beziehen, nicht aber in Bäumen.

6 Planungsalternativen

Bei der Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ in seiner Grundstruktur beibehalten, eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt. Um den lockeren Bebauungscharakter auch weiterhin beizubehalten und eine gleichmäßigere Siedlungsstruktur zu erreichen, werden stärkere Verdichtungsmöglichkeiten als nicht angemessen erachtet.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ 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.

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 Lage im Baugebiet, welche rundum 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.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine wasserwirtschaftlichen Belange zu erkennen. Aufgrund der Ortsrandlage und des Hanges der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist mit Außengebietswasser zu rechnen. Um die Bebauung im Gebiet zu schützen sind die vorgegebenen Geländehöhen zwingend einzuhalten. Abgrabungen sind zum Schutz der Bebauung unzulässig.

Zum Schutz der Bebauung im Gebiet sowie der umliegenden Bebauung ist zudem auf der angrenzenden Fläche im Bereich der natürlich vorkommenden Geländesenke eine Böschung und ein Damm vorgesehen. Der Damm soll den wild abfließenden Oberflächenabfluss aus dem Einzugsgebiet zurückhalten. Durch Abgrabungen soll zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen werden, um auch bei höheren Jährlichkeiten deutliche Reduzierungen der Überflutungen im Bistumerweg zu erreichen.

Der Bau des Regenrückhaltebauwerkes ist bereits beantragt, jedoch nicht Teil der Bauleitplanung und wird daher nicht weiter behandelt.

7.5 Immissionsschutz

Mit einwirkenden Immissionen im Gebiet ist nicht zu rechnen.

Aufgrund der Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

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, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet mit bestehendem Baurecht handelt und das Vorhaben auch weiterhin nur Doppelhäuser vorsieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Neuversiegelung 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:

ca. 2.027 m²