

## Stadt Pfaffenhofen an der Ilm



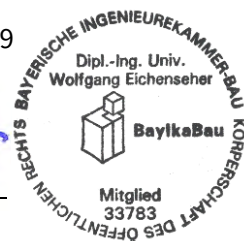
**Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld“  
mit Teiländerung des Bebauungsplans  
Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“  
der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm  
1. Änderung  
(Gesamtfortschreibung)**

### Anlagen

- Orientierende Altlastenerkundung von EFUTEC GmbH vom 23.11.2018

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.11.2019

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	PLANUNGSGEBIET .....	5
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
2.2	Baubestand und Nutzung.....	5
2.3	Erschließungssituation .....	5
2.4	Altlasten .....	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	7
3.2	Regionalplan.....	8
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Benachbarte Bebauungspläne.....	9
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTE UND NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	9
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	10
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	10
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.1.2	Bauliche Gestaltung.....	11
5.1.3	Geländeänderungen.....	13
5.1.4	Wärmeversorgung/Ökologische Qualität der Bebauung.....	13
5.2	Grünordnungskonzept.....	14
5.3	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	15
5.3.1	Belange des Umweltschutzes .....	15
5.3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	16
5.3.3	Schutzgüter Boden und Fläche .....	16
5.3.4	Schutzgut Wasser .....	16
5.3.5	Schutzgüter Luft und Klima .....	16
5.3.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	16
5.3.7	Wechselwirkungen .....	17
5.3.8	Umweltbericht .....	17
5.3.9	Kinderspielplatz .....	17
6.	DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler.....	17
7.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	18

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Ziel, Anlass und Erforderlichkeit**

Die städtische Wohnraumbeschaffungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Pfaffenhofen a.d. Ilm mbH (WBG) kann aufgrund der Vorgaben vom Hersteller die Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Heißmanning-Weingartenfeld“ nicht im modularen Wohnungsbau system errichten, wenn ein Satteldach festgesetzt ist. Dies ist bisher allerdings aufgrund der Lage des Baugebietes in bzw. am Rande des Ortsteils Heißmanning vorgegeben. Aus Sicht der Stadt muss dies jedoch nicht zwingend sein, zumal es sich bei der angrenzenden Bebauung ohnehin um eine gemischte Dachlandschaft bzgl. Dachform und Dachfarbe handelt.

Daher war es geboten für die Mehrfamilienhäuser eine abweichende Dachform festzusetzen. In Abstimmung mit der WBG wird daher die Festsetzung eines begrüntes Flachdachs für alle sieben Mehrfamilienhäuser im Baugebiet aufgenommen. Durch die Festsetzung eines Flachdachs mit Dachbegrünung können neben einer günstigeren Bauweise und besseren Raumnutzung zudem Vorteile für die Regenrückhaltung, das Lokalklima, den Artenschutz, die Wärmedämmung sowie den Lärmschutz erreicht werden. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Zudem werden weitere kleinere Änderungen im Baugebiet vorgenommen, insb. in Abstimmung mit der WBG und vor dem Hintergrund der mittlerweile detaillierteren Straßenplanung.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Das Bauleitplanverfahren kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld“ mit der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ umfasst die Flächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 473, 473/10, 473/11, 474, 474/1, 480/1, 480/3, 481/3 und 483/1 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 470, 476 und 480/2 der Gemarkung Haimpertshofen und die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1223/2, 1263/1, 1265/13, 1265/14 und 1265/16 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 470 (Weinstraße), 476/1, 473/6, 473/8, 473/9, 473/7, 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 473/5 und 376 der Gemarkung Haimpertshofen
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 376/2, 369, 374, 373, 372, 371 370 und 887 der Gemarkung Haimpertshofen
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 479, 480, 480/2, 481/10 und 494/2 der Gemarkung Haimpertshofen und durch die Fl.-Nrn. 1263/1 (Anton-Schranz-Straße) 1265/13, 1265/29, 1265/14, 1265/41, 1265/55, 1265/16 und 1223/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Westen durch die Flurnummern 478 und 477 der Gemarkung Haimpertshofen

## 2. PLANUNGSGEBIET

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet schließt unmittelbar im Süd-Westen an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Heißmanning an. Seine genaue Lage wurde bereits unter *Punkt 1.1 Ziel, Anlass und Erforderlichkeit* beschrieben.

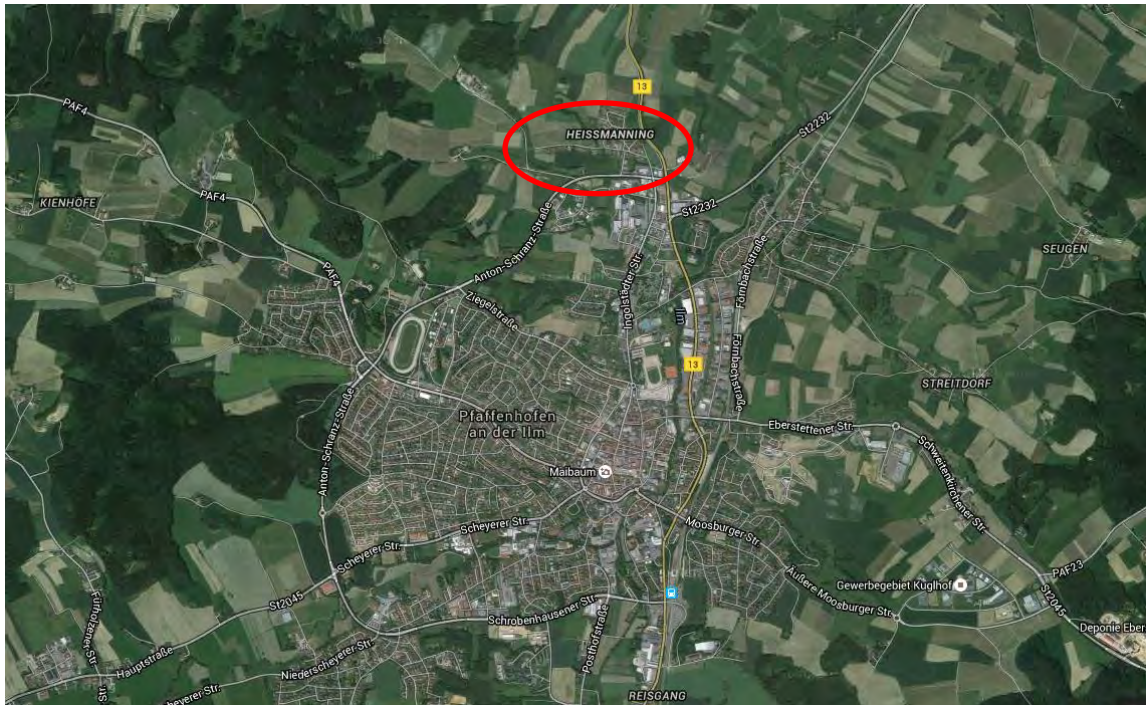


Abb.: Übersichtskarte

### 2.2 Baubestand und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend frei von Bebauung. Die Flächen wurden bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf den Flurnummern 474/1 und 480/1 der Gemarkung Haimpertshofen befand sich ein Hundeübungsplatz, dessen Nutzung aufgegeben und die bestehende Bebauung im Zuge der Erschließung abgebrochen wurde.

### 2.3 Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über einen bereits errichteten Kreisverkehr über die Anton-Schwarz-Straße im Süden. Der Kreisverkehr entschärft gleichzeitig die unmittelbar angrenzende und äußerst unübersichtliche Einmündung der Luitpoldstraße, da der von Süden bergabwärts ankommende Verkehr zum Kreisverkehr hin verlangsamt wird.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht bekannt.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Heißmanning – Weingartenfeld wurden im Bereich der Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 480/1) anthropogene Auffüllungen angetroffen. Auf Basis dieser Aufschlussresultate wurde für die kurzfristig erforderliche Errichtung der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße ein kontinuierlich überwachter Aushub der Verfüllungen mit anschließender Beprobung der Sohlflächen ausgeführt. Das Aushubmaterial wurde nach Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen externen Verwertung zugeführt.

Die im Bereich der Erschließungsstraße ausgehobenen Auffüllungen zeigten in den durchgeführten Deklarationsanalysen mit Ausnahme geogenbedingt erhöhter Arsenkonzentrationen bisher keine erhöhten Schadstoffgehalte. In der unterlagernden ehemaligen Oberbodenschicht wurden neben ebenfalls als geogen einzuschätzenden Arsenkonzentrationen auch erhöhte, vermutlich aus dem Einsatz von Düngemitteln resultierende Kupferkonzentrationen gemessen (ehemaliger Hopfenanbau). In der den ehemaligen Oberboden unterlagernden Schluffschicht setzen sich die geogen erhöhten Arsengehalte fort, es wurde jedoch keine erhöhte Kupferkonzentration gemessen.

Im bezuglich dieser Maßnahmen am 27.06.2018 erstellten und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zur Stellungnahme übersandten Kurzbericht wurde darauf hingewiesen, dass aus einer kurzen historischen Recherche und der Geländemorphologie davon auszugehen ist, dass im weiteren Umgriff der Erschließungsstraße eine ehemalige Bodensenke flächig verfüllt worden war. Zusätzlich können im nicht verfüllten östlichen Teil der Senke Auffüllungen am Bach-/Grabenrand nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des LRA Pfaffenhofen a.d. Ilm (Az. 40/178-11-2) vom 09.08.2018 bzw. Stellungnahme des WWA Ingolstadt (Az. 3.2-8780.41-PAF-8568/2018) vom 05.07.2018 ist:

- Der in Haufwerken zwischengelagerte Oberboden der Hangbereiche vor der Wiederverwendung auf Kupfer im Feststoff zu untersuchen
- Für die anzunehmenden Auffüllungen außerhalb der Erschließungsstraße anhand einer orientierenden Untersuchung festzustellen, ob der Verdacht auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenverunreinigung bzw. Altlast ausgeräumt werden kann oder sich der Verdacht erhärtet.

Nach den Untersuchungen und der Erstellung des Gutachtens wurde das Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung „BV Heißmanning-Weingartenfeld“ der EFUTECH GmbH vom 23.11.2018 an das Landratsamt Pfaffenhofen (Immissionsschutzverwaltung) sowie an das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt übersandt und um Stellungnahme gebeten.

Der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast im Sinne des BBodSchG konnte ausgeräumt werden.

Ebenso stellen nach Einschätzung des Gesundheitsamts Pfaffenhofen die vorgefundenen Werte kein gesundheitliches Risiko dar. Um die Belastung von spielenden Menschen/Kindern zu reduzieren, sollte der Bereich möglichst mit Rasen abgedeckt sein. An Stellen an denen offenes Erdreich brachliegt, kann ein Austausch mit geeignetem Material sinnvoll sein.

Auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sollten auf Grundlage der ermittelten Bodenbelastungen bei etwaigen Bodenabtragungen im Zuge der Bebauung die Arbeiten durch eine fachtechnische Aushubüberwachung begleitet werden.

### **3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.09.2013, Anhang 1) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den zentralen Zielen des LEP 2013 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2013 3.1 (G)). Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits erschlossene Flächen entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sowie Planung (rechtskräftiger Bebauungsplan) modifiziert werden, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt dieses Ziel vollumfänglich, da nur bereits durch einen Bebauungsplan überplante Flächen in Anspruch genommen werden.

### 3.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

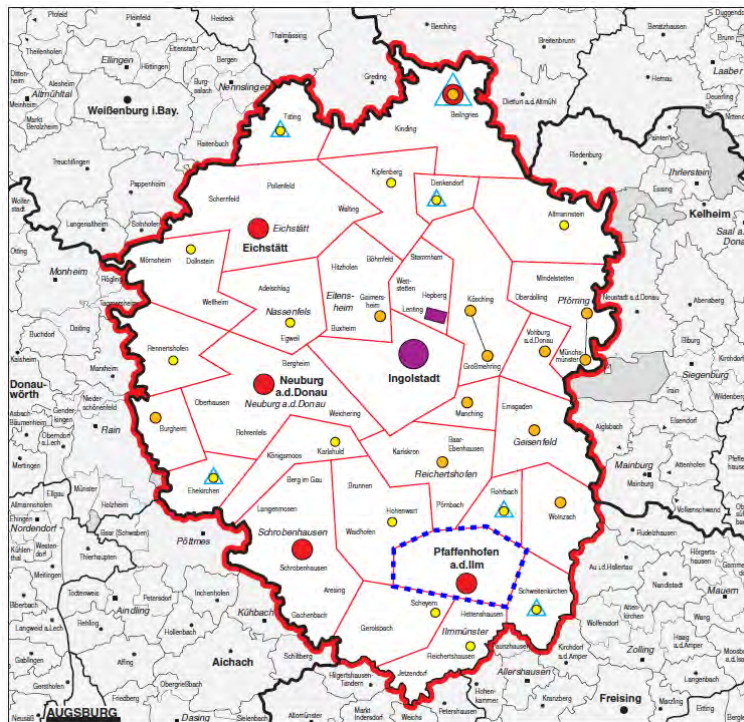


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

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



### 3.3 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen (allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet) und Grünflächen ausgewiesen. Somit kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

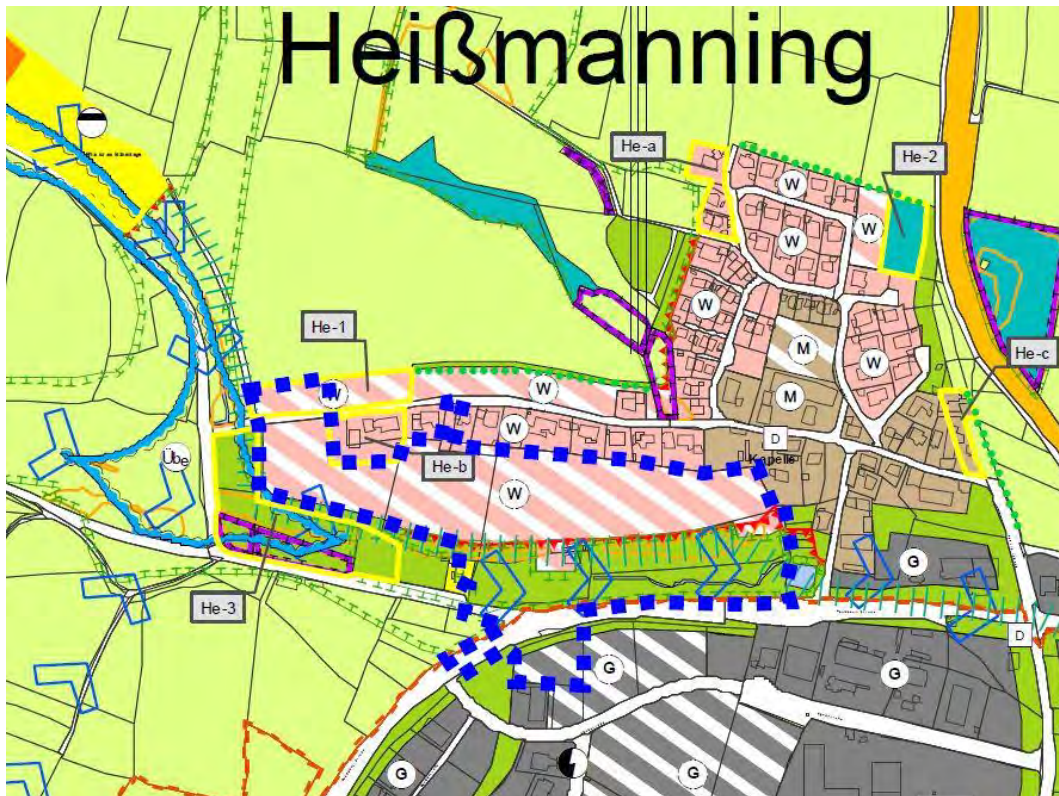


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

### 3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Die 1. Änderung (Gesamtfortschreibung) umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplans Nr. 154 „Heißmanning-Weingartenfeld“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ an.

## 4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTE UND NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **Erneuerbare Energien**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

### **Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich lediglich auf eine bereits durch einen Bebauungsplan überplante Fläche. Dadurch kann durch eine maßvolle Nachverdichtung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden an einer dafür geeigneten Stelle Rechnung getragen werden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

### **Umweltschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Da für vorliegendes Bauleitplanverfahren kein Umweltbericht erforderlich ist, werden die Auswirkungen der Planung unter *Punkt 5.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans* der Begründung dargestellt und zusammengefasst.

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Städtebauliche Ordnung**

#### **5.1.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Gegenstand der Änderung ist unter anderem auch die Anpassung der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für den Haustyp WA4. Diese überschreiten durch die Änderung die Obergrenzen nach § 17 BauNVO (Obergrenzen: GRZ 0,4/GFZ 1,2; neue Festsetzung: GRZ 0,42/GFZ 1,3).

Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen sind in vorliegender Planung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, da

- besondere städtebauliche Gründe dies fordern (hier: maßvolle Nachverdichtung an geeigneter Stelle zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Verbindung mit nur geringfügiger Überschreitung von 5%)
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die

Umwelt vermieden und sonstige Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden  
(hier: ausgeglichen durch Festsetzung von Gründächern mit einer Mindestdicke der Substratschicht, so dass kleinklimatische Strukturen entstehen und einen Beitrag zum Regenwasserrückhalt leisten), und auch

- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen

Durch die Änderung der Dachform ist auch eine Anpassung der Wandhöhe für den Haustyp WA4 erforderlich. Um Gebäude mit Flachdächern und maximal drei Vollgeschossen zu ermöglichen wurde die Wandhöhe auf 11,0 m erhöht.

Für den Haustyp WA4 gilt weiterhin eine abweichende Abstandsflächenregelung von 0,50 H, mind. 3 m. Im Übrigen Plangebiet gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

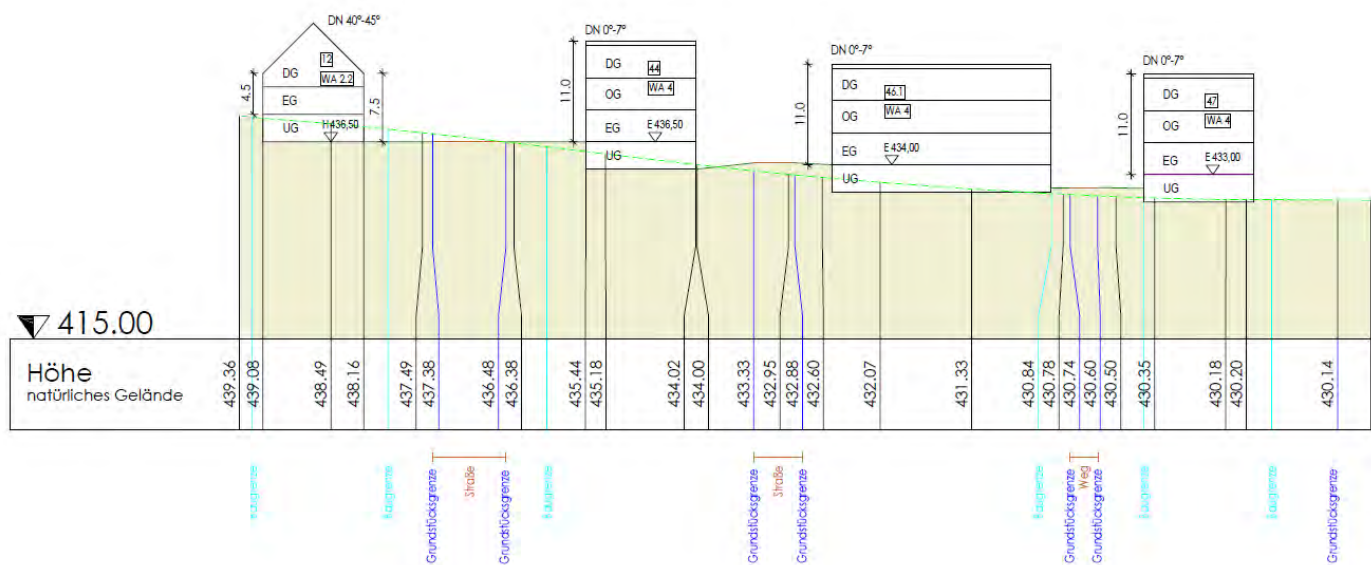


Abb.: Systemschnitt D-D zur möglichen Bebauung

### 5.1.2 Bauliche Gestaltung

Hauptziel der Planung war es die Erhaltung des ländlichen Charakters des Ortsteils und die Fortführung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Kern des Plangebiets ist der zentrale Platz als Entree und gemeinsamer Ort der Zusammenkunft. Der ländliche Charakter des Ortsteils ist trotz Zentrumsnähe prägend. Deshalb ist die Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur gerade durch Beibehaltung der ortsteiltypischen Bauformen angestrebt worden. Ausnahme hierzu sollen nun durch entsprechende Änderungen die Mehrfamilienhäuser rund um den Quartiersplatz im WA4 bilden. Aufgrund der Größe und Wirkung der Mehrfamilienhäuser wird die Dachform von

Satteldach in begrüntes Flachdach geändert. Ziel der Änderung der zulässigen Dachform ist es, der Wohnraumbeschaffungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Pfaffenhofen a. d. Ilm mbH eine kosteneffiziente und schnelle Bauweise im Modulsystem zu ermöglichen. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich als Wärmedämmung und Hitzeschild für die Wohnungen dienen und das Nahklima im Baugebiet verbessern. Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. 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.

Gegenüber nicht begrünten Dächern bieten begrünte Fläche zudem noch weitere Vorteile: Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung 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. bei entsprechender Gestaltung auch Freiräume für die Bewohner.

In Abwägung mit den z. T. entgegenstehenden Ansprüchen der traditionellen örtlichen Baukultur und den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit wird der Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen des Natur- und Klimaschutzes und somit dem begrünten Flachdach der Vorrang gegeben.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innentwicklung und maßvollen Nachverdichtung. Um dieses Ziel zu erreichen wurde eine Festsetzung zur Ausführung von Balkonen und Terrassen ergänzt. Dieses Ziel setzt voraus, dass insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern qualitätvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils von Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen dennoch zum Verweilen einladen. Daher sind Freisitze nur

noch in Verbindung mit Loggien zulässig, da diese bei Bedarf Rückzugsmöglichkeiten bieten. Eine Ausnahme hiervon bildet der öffentlich geförderte Wohnungsbau, bei dem der Belang von günstigem Wohnraum ggfs. höhere Baukosten durch Loggien überwiegt. Als Kompromiss wurde jedoch aufgenommen, dass Terrassen bzw. Balkone über ein einheitlich gestaltetes Sichtschutzelement zu benachbarten Terrassen bzw. Balkonen derselben Gebäudeseite verfügen müssen.

### **5.1.3 Geländeänderungen**

Die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen wurde auf maximal 3,5 m vom natürlichen Gelände angepasst. Eine Anpassung der Höhe ist aufgrund der gewollten Freistellung der Hanggeschosse erforderlich. Gleiches gilt für die Erhöhung der maximal zulässigen Ansichtsfläche von Stützwänden. Diese werden bis zu einer Ansichtsfläche von 2,0 m zugelassen. Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten, da eine ausreichende Reglementierung über weitergehende Festsetzungen (Böschungseigungen, Abstände zur Grundstücksgrenze, etc.) erfolgt.

### **5.1.4 Wärmeversorgung/Ökologische Qualität der Bebauung**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm errichtet und betreibt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im zukünftigen Baugebiet „Heißmanning-Weingartenfeld“. Die Fernwärmeversorgung über ein BHKW in Kombination mit einer Wärmepumpe wie sie im Versorgungsgebiet Pfaffelleiten umgesetzt wird, ist im Gegensatz zu konventionellen Einzelfeuerungsanlagen deutlich weniger CO<sub>2</sub>-behaftet. Zusätzlich ergibt sich auch für die Stromerzeugung durch das BHKW eine erhebliche CO<sub>2</sub>-Einsparung. Als umweltfreundliche Art der Wärmebereitstellung dient die Versorgung im Wohngebiet mit Fernwärme dem Schutz der Luft, des Klimas sowie der Ressourcen als natürliche Grundlagen des Lebens. Dieses Wärmenetz soll im Sinne des in Art. 20a GG geregelten Staatsziels und des vorbeugenden Klimaschutzes, zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Ressourcen mit emissionsarmen KWK-Anlagen gem. Anlage Nr. VIII Nr. 1 lit. c) EEWärmeG wie auch einer Wärmepumpe gespeist werden.

Die Fernwärme ist für die gesamte Wärmeversorgung im Baugebiet vorgesehen, weshalb ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Anschlussnehmer besteht. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Versorgungsgebiet verpflichtet sich somit, sobald sein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut ist oder mit einer Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen, zum Anschluss an das Wärmenetz. Da der

Anschluss- und Benutzungszwang im Baugebiet unter anderem durch eine hohe Luftreinheit begründet wird, ist ebenfalls der Betrieb von Kaminöfen nicht gestattet. In diesem Zuge ist es wünschenswert, wenn die Gebäude mit hohen energetischen Standards der Gebäudehülle sowie der technischen Ausrüstungen (z.B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung) ausgeführt werden.

Die Gestaltung des Gebäudes der Heizzentrale hat in Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen. Da es sich um einen Sonderbau handelt, sind hier andere Dachformen, wie im sonstigen Plangebiet vorgesehen, vorstellbar. Aus diesem Grund wurden keine weiterführenden Festsetzungen zur Ausführung getroffen. Um jedoch das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu gewährleisten, wurde lediglich eine Festsetzung zur maximalen Wandhöhe und der Grundflächenzahl getroffen. Die Festsetzung zur Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl resultiert aus der geringen Grundstücksgröße der Energiezentrale. Das Grundstück wurde lediglich so groß gewählt, wie auch die geplante Bebauung zzgl. Außenanlagen ist. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist aufgrund der bestehenden Gehölzbestände und öffentlichen Grünflächen im angrenzenden Bereich städtebaulich vertretbar und hat keinen negativen Einfluss auf das Schutzgut Boden. Die Fläche für Anlagen der Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung (Energiezentrale) wurde entsprechend einer konkreten Planung angepasst.

## 5.2 Grünordnungskonzept

Hinsichtlich des Klimaschutzes wurden festgesetzte Baumarten zum Teil in klimaverträglichere Arten geändert. Dies wären:

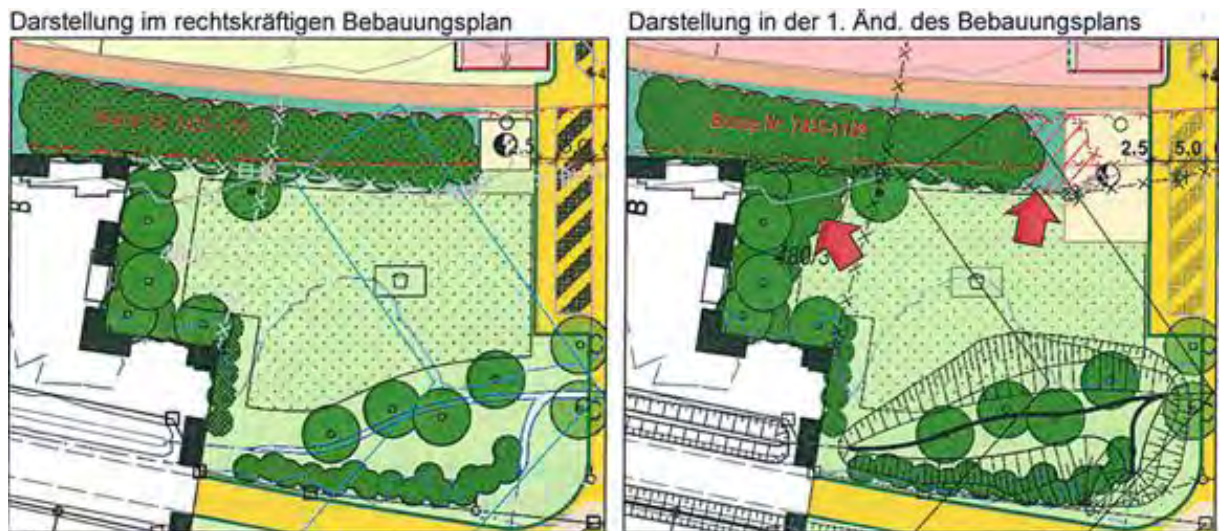
- *Tilia cordata* „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde) in *Tilia tomentosa* "Brabant" (Silber-Linde)
- *Prunus avium* „Plena" (Gefülltblühende Vogelkirsche) in *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) in *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche)

Einige Pflanzungen im Auenbereich entlang und in der Umgebung des Grabenverlaufs des Heißmanninger Grabens wurden als Heisterpflanzung festgesetzt, um den typischen Landschaftscharakter einer weiten Auenlandschaft zu fördern.

Zudem wurde eine Empfehlungsliste für heimische Heckenarten in den Hinweisen durch Text aufgenommen.

Aufgrund der Vergrößerung der Fläche für Anlagen der Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung (Energiezentrale) entfällt eine Teilfläche des Biotops (Biotop-Nr. 7435-1129). In Abstimmung mit

der Unteren Naturschutzbehörde, wird der Entfall 1:1 an anderer Stelle (westlich Kinderspielplatz) durch die Festsetzung einer Fläche zur „Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung“ kompensiert. Die Fläche beträgt ca. 74 m<sup>2</sup>.



Die Flächen wurden bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten landwirtschaftlich genutzt. Das Grünordnungskonzept wurde durch vorliegende Änderung nicht geändert. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert.

Ergänzt wurde der Bebauungsplan um die Festsetzung durch Planzeichen B.6.11 „Rücknahme vom Erhalt von Gehölzbeständen“ im entsprechenden Bereich.

### 5.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 5.3.1 Belange des Umweltschutzes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

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

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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).

Das Grünordnungskonzept wurde durch vorliegende Planung nicht geändert. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert.

### **5.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Festsetzung eines begrünten Daches schafft Raum für Natur in der Stadt und es bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Dadurch wird ein positiver Effekt auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erzielt.

### **5.3.3 Schutzgüter Boden und Fläche**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Durch die Nutzung von Nachverdichtungsmaßnahmen in einem bereits erschlossenen Gebiet trägt die Planung zum Flächensparen bei. Die Überschreitung der Obergrenzen nach §17 BauNVO werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. (*siehe Punkt 5.1.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen*)

### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzung eines begrünten Daches leistet einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Dadurch wird ein positiver Effekt auf das Schutzgut Wasser erzielt.

### **5.3.5 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch für unterliegende Wohngebiete wichtige Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt. Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung sowie teilweise zur Dachbegrünung tragen zum Abmildern der Extreme an Hitzetagen bei.

### **5.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Der ländliche Charakter des Ortsteils ist trotz Zentrumsnähe prägend. Deshalb ist die Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur gerade durch Beibehaltung der ortsteiltypischen Bauformen unabdingbar. Ausnahme hierzu sollen die Mehrfamilienhäuser rund



um den Quartiersplatz im WA4 bilden. Aufgrund der Größe und Wirkung der Mehrfamilienhäuser soll die Dachform von Satteldach in begrüntes Flachdach geändert werden. Daher wurde in Abwägung 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. Eine nachteilige Veränderung auf das Landschaftsbild ist dadurch nicht zu befürchten.

### **5.3.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen insbesondere durch den Grad der Versiegelung und der Durchgrünung zwischen den jeweiligen Schutzgütern. Wechselwirkungen über das übliche Maß hinaus sind nicht erkennbar.

### **5.3.8 Umweltbericht**

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Änderung des Bebauungsplans abwägend berücksichtigt.

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **5.3.9 Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz wurde zugunsten der Fläche für Anlagen der Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung (Energiezentrale) und der Ergänzung einer Fläche zur Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung verkleinert. Die Größe des Kinderspielplatzes ist trotz der Anpassungen ausreichend groß dimensioniert.

## **6. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Der Abstand zum nächsten kartierten Baudenkmal des Ortsteils Heißmanning beträgt ca. 30 m.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bauwerk:

Bezeichnung	Kapelle, verputzter Satteldachbau, bez. 1865, mit Ausstattung
Aktennummer	D-1-86-143-96

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Auf die Meldepflicht bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmälern wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

## 7. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

**Gesamtfläche Geltungsbereich** **67.552 m<sup>2</sup>**

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen Baugebiet 7.483 m<sup>2</sup>

öffentliche Geh- und Radwege Baugebiet 1.960 m<sup>2</sup>

öffentliche Straßenverkehrsflächen Anton-Schranz-Straße 4.088 m<sup>2</sup>

---

**Summe Verkehrsflächen** **13.531 m<sup>2</sup>**

**Öffentliche Grünflächen** **20.541 m<sup>2</sup>**

**Teilfläche Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"** **2.005 m<sup>2</sup>**

### Nettobauland

Gesamtfläche Geltungsbereich 67.552 m<sup>2</sup>

./. Verkehrsflächen 13.531 m<sup>2</sup>

./. Öffentliche Grünflächen 20.541 m<sup>2</sup>

./. Teilfläche Bebauungsplan Nr. 92 2.005 m<sup>2</sup>

---

**Nettobauland** **31.475 m<sup>2</sup>**

Rechnerischer Nachweis der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO  
(weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a BauGB)

Nettobauland 31.475 m<sup>2</sup>

Nettobauland x GRZ 0,4 31.475 m<sup>2</sup> x 0,4

**Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO** **12.590 m<sup>2</sup>**  
( < 20.000 m<sup>2</sup> )