



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 188

„Fischervereinsheim Pfaffenhofen“

Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 10.09.2020

Anlagen:

Umweltbericht nach §2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 10.09.2020,

Fachbeitrag zur "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP" vom 10.09.2020

(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.09.2020

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

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	5
2.3	Erschließungssituation	5
2.4	Altlasten	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Hochwassergefahren	10
3.5	Benachbarte Bebauungspläne.....	13
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	13
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	14
5.1	Verkehrskonzept	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	14
5.1.3	Geh- und Radwege.....	14
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	14
5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung	14
5.3	Technische Infrastruktur	15
6.	PLANUNGSKONZEPT	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.3	Bauliche Gestaltung.....	16
6.4	Stellplätze.....	17
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	17
7.1	Grünordnung	17
7.2	Umweltprüfung.....	18
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18

7.4	Artenschutz.....	18
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	19
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	19

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Durch vorliegende Bauleitplanung soll die baurechtliche Sicherung des bestehenden Vereinsheimes samt Gaststätte des Fischervereins Pfaffenhofen e. V. ermöglicht werden. Das Jahrzehnte bestehende Fischervereinsheim samt Gaststätte und seiner Fischteiche hat bislang noch keinen Niederschlag in der örtlichen Bauleitplanung gefunden, was mit aktueller Planung nachgeholt werden soll. Es entsteht dabei kein neues Baurecht und somit auch keine neue Siedlungsentwicklung. Der Bestand soll vielmehr in gegenständliche Bauleitplanung übertragen werden um damit auch die weitere Entwicklung der Flächen zu steuern.

Das Plangebiet umfasst die bestehende Fischerhütte samt Nebengebäuden, Zufahrten und Stellplätzen. Durch die Bauleitplanung wird der Bestand gesichert und eine weitergehende Ausdehnung in den Außenbereich vermieden. Die Fischerhütte ist baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und befindet sich nach Flächennutzungsplan auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Die baulichen Anlagen wurden für die Vereinsnutzung genehmigt. Lediglich der über die reine vereinsdienliche Nutzung hinausgehende Betrieb als gewerbliche Gaststätte ist mit der aktuellen Genehmigung nicht vereinbar. Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm fordert daher als Voraussetzung für die gaststättenrechtliche Erlaubnis die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Sicherung einer bestehenden und standortgebundenen Nutzung handelt. Eine unkontrollierte Entwicklung und Inanspruchnahme des Außenbereichs werden dadurch nicht ermöglicht. Der zurzeit noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu wertende Planbereich ist in besonderer Weise für die Festsetzung des geplanten Sondergebiets geeignet, da der Bestand, unter anderem durch die Fischteiche, naturgemäß an seine Lage im Außenbereich gebunden ist. Die Überplanung ist insbesondere deshalb auch als städtebaulich sinnvoll anzusehen, da damit eine nachhaltige Entwicklung des Fischervereins mit seinem Vereinsheim, der Gaststätte und dessen Arbeitsplätze gesichert werden. Die Planung berücksichtigt damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft und der kulturellen Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 3 und Nr. 8 BauGB).

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 199, 199/2, 217 und 223 der Gemarkung Uttenhofen, Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199, 199/2 und 217 der Gemarkung Uttenhofen
- im Osten durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199/2 Gemarkung Uttenhofen
- im Süden durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199, 217 und 223 (Zufahrtsstraße/Feldweg) der Gemarkung Uttenhofen
- im Westen durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199 der Gemarkung Uttenhofen

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Gemeindeteil Affalterbach, nordöstlich der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Das Plangebiet liegt zwischen der Ilm im Westen und der Staatsstraße 2232 im Osten.

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Auf den Flurnummern befinden sich Bestandsgebäude und dazugehörige Nebenanlagen, die bereits seit Beginn der 1970er Jahre zu Vereinszwecken genutzt werden. Das Vereinsheim wurde bereits zum zweiten Mal nach einem Brand wiederaufgebaut. Dies geschah erstmals 1991 und zuletzt 2013 mit Baugenehmigungsbescheid BVIII20130819 vom 08.05.2013.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen Wirtschaftsweg im Süden. Der Wirtschaftsweg führt weiter nach Osten und mündet in den straßenbegleitenden Wirtschaftsweg entlang der Staatsstraße St 2232. In ca. 500 m Entfernung ist jeweils eine Anbindung an die Staatsstraße im Süden bzw. auf die Gemeindestraße in Affalterbach im Norden gegeben.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 1) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt. Der Gemeindeteil Affalterbach im Norden, wie auch der Gemeindeteil Uttenhofen im Nordosten sind dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen. Bereits im „Leitbild“ des LEP (Seite 5 und 6) wird von dem Ziel gesprochen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen vorhalten zu können.

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 5 und 6)

„Vision Bayern 2025

[...]- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften -

Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.“

Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichert (vgl. LEP 2.2.5 (G)).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Sicherung einer bestehenden und standortgebundenen Nutzung handelt. Eine unkontrollierte Entwicklung und Inanspruchnahme des Außenbereichs werden dadurch nicht ermöglicht.

3.2 Regionalplan

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

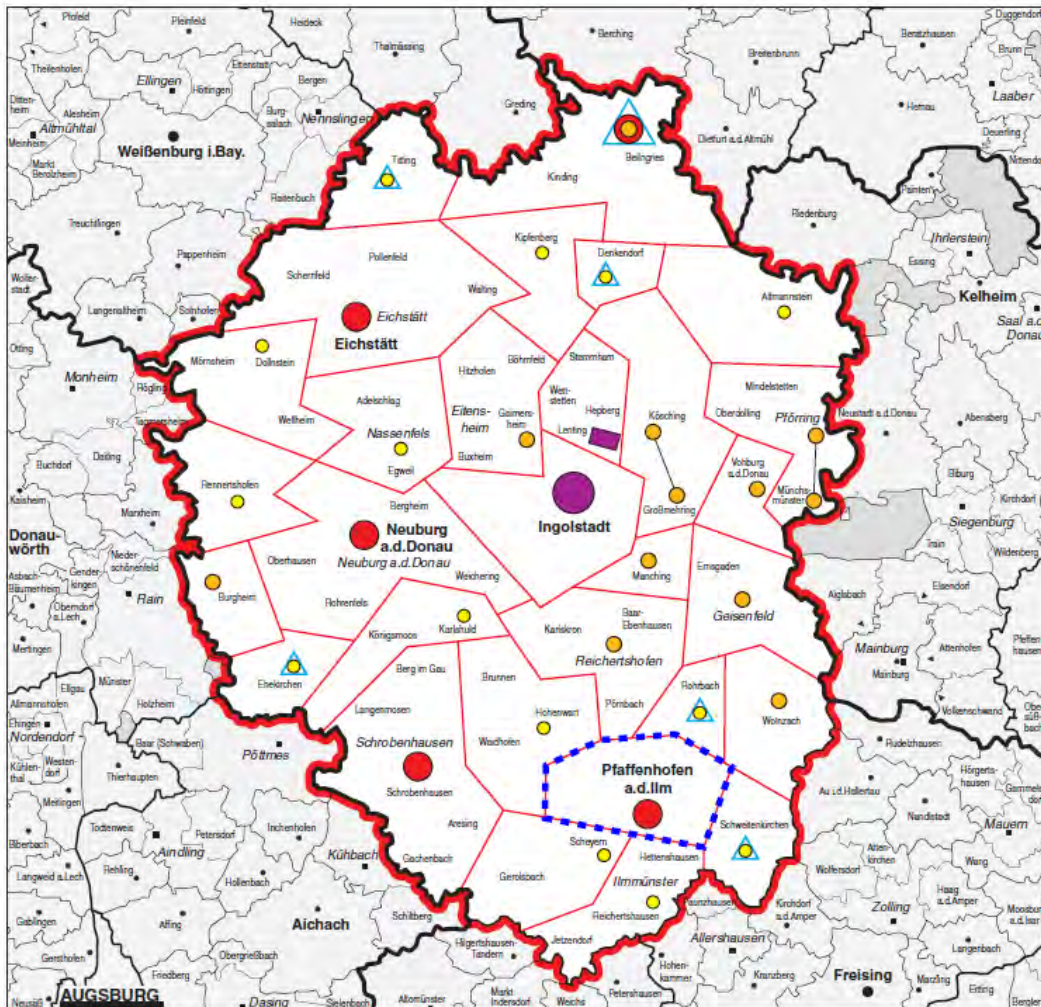


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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.

Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um

gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen (vgl. Regionalplan AIII (Z)). Mit vorliegender Planung kann diesem Ziel Rechnung getragen werden, da eine dem Vereinssport dienende Nutzung gesichert und sinnvoll ergänzt werden kann.

Die überplanten Flächen liegen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“, innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 8 „Ilmtal“ sowie innerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang des Ilmtals.

Da mit der gegenständlichen Bauleitplanung lediglich die Bestandssituation überplant wird, erfolgt keine nennenswerte Siedlungsentwicklung oder Strukturtätigkeit, welche den gegenständlichen Regionalen Grünzug oder das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Ilmtal“ negativ beeinträchtigt.

Der zurzeit noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu wertende Planbereich ist in besonderer Weise für die Festsetzung des geplanten Sondergebiets geeignet, da der Bestand, unter anderem durch die Fischteiche, naturgemäß an seine Lage im Außenbereich gebunden ist. Die Überplanung ist insbesondere deshalb auch als städtebaulich sinnvoll anzusehen, da damit eine nachhaltige Entwicklung des Fischervereins mit seinem Vereinsheim, samt Gaststätte und dessen Arbeitsplätze gesichert werden. Die Planung berücksichtigt damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft und der kulturellen Bedürfnisse.

Eine Erweiterung findet lediglich im untergeordneten Maße und im notwendigen Ausmaß statt. Der Regionale Grünzug und der regionale Biotopverbund wird mit der vorliegenden Planung nicht unterbrochen, da lediglich eine seit langem bestehende Nutzung gesichert und nur untergeordnet baulich ergänzt wird. Der Luftaustausch wird nicht behindert. Die Funktion der Erholungsvorsorge wird durch den Erhalt des seit Jahrzehnten bestehenden und beliebten Naherholungsziels (Fischerhütte) gestärkt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebiets der Ilm hinsichtlich der Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes, als Raum für die Durchführung gewässerschützender Maßnahmen oder als Frischlufttransportweg. Mit der Strukturierung der Stellplätze und der getroffenen

grünordnerischen Festsetzungen wird zudem die Einbindung der Flächen des Fischereisheims in den Naturraum der Ilm aufgewertet. Zudem tragen die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu einer Erhaltung und Entwicklung des Biotopverbundes bei. Dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft wird damit insgesamt hinreichend Rechnung getragen.

Durch die Sicherung des Bestands wird die Ausweitung in den Außenbereich verhindert. Insgesamt steht die vorliegende Planung der Zielsetzungen des Regionalen Grünzuges damit nicht entgegen (Schutz von zusammenhängenden Freiräumen vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit, Lenkung der Siedlungsentwicklung, Sicherung des Luftaustauschs und der Erholungsvorsorge).

Ebenso wird mit der Planung der Zielsetzung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Ilmtal“ entsprochen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes getroffen (heimische und standortgerechte Bepflanzungs- /Begrünungsmaßnahmen mit autochthonem Pflanz-/Saatgut, extensive Pflegemaßnahmen).

Dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft wird damit hinreichend Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und untergeordnete Straßenverkehrsflächen dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Fischereivereinshaus mit gewerblicher Gaststättennutzung“ ausgewiesen.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

Die vorliegende Planung kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt innerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (siehe auch Flächennutzungsplan) sowie teilweise innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} .

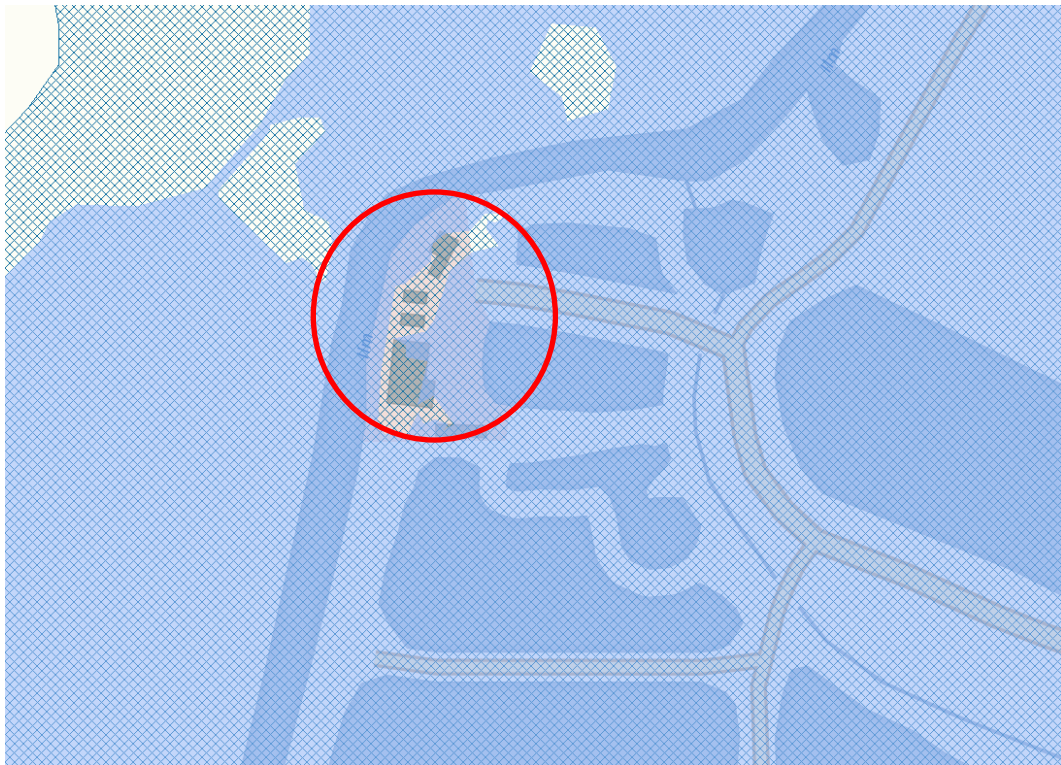




Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ (Stand 2009)
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet

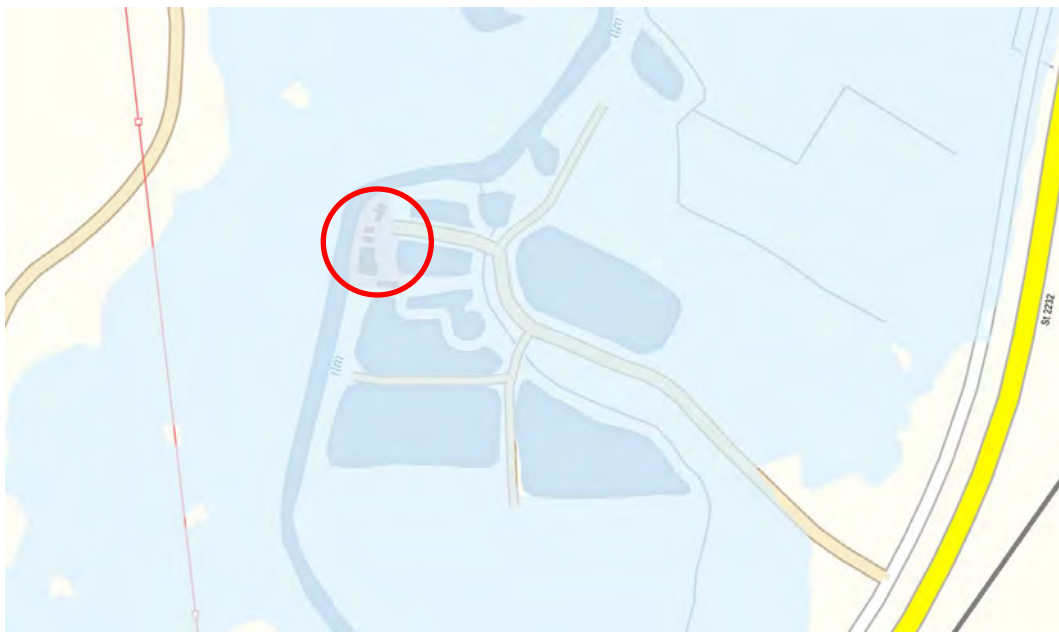


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)

Trotz der Nähe zur Ilm und der damit verbundenen Lage innerhalb der Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Zum einen handelt es sich um Gebäudebestand, der standortgebunden ist (Fischerei) und zum anderen werden die Gebäude nicht zum überwiegenden Aufenthalt von Personen, insbesondere zu Wohnzwecken, genutzt.

Im Zuge der Errichtung der Gebäude auf Basis der bestandskräftigen Genehmigungen waren bereits geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen (z. B. Höhenlage der Gebäude) und ggf. verlorene Retentionsräume auszugleichen. Neubaumaßnahmen oder erweiterte Nutzungen gegenüber dem langjährigen Bestand sind nur in geringem Umfang in Form eines untergeordneten Nebengebäudes vorgesehen, so dass mit der vorliegenden Planung keine Entwicklung in den Außenbereich ermöglicht wird. **Es entsteht dabei kein neues Baurecht und somit auch keine neue Siedlungsentwicklung. Der Bestand soll vielmehr in gegenständliche Bauleitplanung übertragen werden um damit auch die weitere Entwicklung der Flächen zu steuern. Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm. Die genehmigten Bestandsgebäude befinden sich weitestgehend außerhalb eines 100jährigen Hochwassers. Die Veränderungen des Retentionsraumes aufgrund des zusätzlich ausgewiesenen Bauraums für ein Nebengebäude im nordöstlichen Geltungsbereich sind unwesentlich. Durch die Planung wird im Hinblick auf das auch in Zukunft bestehende und durch den Klimawandel weiter zunehmende Hochwasserrisiko das Schadenspotential erhöht. Aus diesem Grund wird durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans eine hochwasserangepasste Bauweise gewährleistet.**

Geländeveränderungen sind aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet nur mit Einschränkungen zulässig. Voraussetzung für Geländeveränderungen ist, den möglicherweise in Anspruch genommenen Retentionsraum zeit-, volumen- und wirkungsgleich auszugleichen. Das genaue Volumen und die Lage des Ausgleichs ist jeweils abhängig vom konkreten Vorhaben und kann deshalb auf Ebene des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Vielmehr erfolgen die Nachweise anhand einer aussagekräftigen Planung im Zuge des Genehmigungsverfahrens, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen sind. Ebenso dürfen Gebäudeöffnungen nicht unterhalb des festgesetzten Bezugspunktes liegen, um eine hochwasserangepasste Bauweise zu gewährleisten. Sollten Gebäudeöffnungen an Bestandsgebäuden diese Höhe unterschreiten sind

diese entsprechend nachzubessern und z.B. durch einen wasserundurchlässigen Schacht zu versehen.

Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) unter www.iug.bayern.de zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Anpassung der Hochwassergefahrenflächen vornimmt und diese nach Fertigstellung der Überarbeitung zu beachten sind.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

In direkter Nähe befinden sich keine Bebauungspläne. Die nächstliegende Innenbereichssatzung Nr. 7 „Am Amselweg“ in Affalterbach befindet sich ca. 370 m nördlich des Plangebiets am südlichen Ortsrand von Affalterbach.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN 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 voll erschlossene und bebaute Fläche. Neubaumaßnahmen oder erweiterte Nutzungen gegenüber dem langjährigen Bestand sind nur in geringem Umfang in Form eines untergeordneten

Nebengebäudes vorgesehen, so dass mit der vorliegenden Planung keine Entwicklung in den Außenbereich ermöglicht wird.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Anlage beigefügt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 1,2 km fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich eine Haltestelle der Stadtbuslinie „Kleinbus“ der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Die Verbindung führt vom nördlichen Stadtgebiet Richtung Osten entlang der Staatsstraße 2232 zum Wirtschaftsweg, der das Plangebiet erschließt. Ebenso ist das Plangebiet über die angrenzenden Ortsteile Affalterbach und Uttenhofen in Richtung Süden durch den Wirtschaftsweg angebunden und gut erreichbar.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung

Anfallendes häusliches Abwasser wird über eine bestehende Druckleitung zum Ortsteil Affalterbach befördert und dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm vorrangig auf den Grundstücken selbst zu versickern, was aufgrund der Nähe zur Ilm voraussichtlich nicht regelkonform möglich ist. Für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Ist die TREN OG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA- M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA- A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert. Ein Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Kanalnetz (im Ortsteil Affalterbach) ist gegeben.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fischereivereinshaus mit gewerblicher Gaststättennutzung festgesetzt. Es sind Gebäude und Einrichtungen, die den Zwecken des Vereins und einer gewerblichen Gaststättennutzung dienen, zulässig.

Insbesondere sind zulässig:

- Gebäude, Einrichtungen und Räume zu Vereinszwecken
(z.B. Vereinsheim, Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume, etc.)
- Nutzungen im Sinne eines gewerblichen Gaststättenbetriebes
- Mehrzweckräume (z.B. Kurse, Versammlungen, Veranstaltungen, etc.)

Dadurch kann die bestehende Nutzung gesichert und die städtebauliche Ordnung gewahrt werden. Die Flächen dienen der Wahrnehmung von der Gemeinschaft dienenden Aufgaben und

sollen das örtliche Vereinsleben fördern und das Ehrenamt stärken. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hinter dem Dienst der Allgemeinheit zurück. Um dem Verein eine Einkommensquelle zur Sicherung des Fortbestands und zur Erfüllung seiner Aufgaben bieten zu können, wird die Nutzung als gewerblicher Gaststättenbetrieb ermöglicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundfläche (GR), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Höhe der Grundfläche entspricht den Flächen innerhalb der Baugrenzen, die bereits fast vollständig ausgebaut sind. Neubaumaßnahmen oder erweiterte Nutzungen gegenüber dem langjährigen Bestand sind nur in geringem Umfang in Form eines untergeordneten Nebengebäudes vorgesehen, so dass mit der vorliegenden Planung keine Entwicklung in den Außenbereich ermöglicht wird. So kann eine zusätzliche Verdichtung im ländlichen Umfeld vermieden und dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die maximale Wandhöhe bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des bestehenden Vereinsgebäudes und ist in Meter über Normalhöhennull angegeben. So ist der Bezugspunkt eindeutig definiert. Da sich das Gelände im Plangebiet nur geringfügig verändert, ist eine Bezugshöhe für alle Baufelder ausreichend. Die festgesetzte Wandhöhe ermöglicht eine Bebauung mit einer Geschossentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Geschoss aufgrund der Wandhöhe, Dachform und -neigung als Dachgeschoss auszubilden ist. Kellergeschosse werden aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Nähe zur Ilm ausgeschlossen.

6.3 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um dem Baukörper keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen wurden diese von den vorangegangenen Festsetzungen ausgenommen. Auch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der Dachform des Hauptgebäudes als Satteldach, einer Dachneigung von maximal 37°-45°, und der Ausführung mit naturroter Ziegeldeckung kann

der ortstypischen Bebauung Rechnung getragen werden. Dächer von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind aufgrund Ihrer Untergeordnetheit in anderer Form und Neigung als das Hauptdach zulässig. Einfriedungen sind zur Wahrung des Landschaftsbildes nicht zugelassen.

6.4 Stellplätze

Um das Plangebiet möglichst flächensparend und sinnvoll zu nutzen, sind die Stellplätze entlang der Zufahrtsstraße im Plangebiet auf der Fl.-Nr. 199/2 sowie im Bereich östlich der Bebauung zulässig. Dadurch kann auf zusätzliche Erschließungsflächen mit weiterem Flächenverbrauch verzichtet werden. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht zu befürchten, da der Wirtschaftsweg lediglich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und dem Vereinsheim dient. Die Stellplatzflächen sollen grundsätzlich ihren Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung leisten und dürfen deshalb nicht überdacht und nicht versiegelt werden bzw. sind möglichst durchlässig zu gestalten.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grünordnung

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf. Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung/Erhalt von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets)

Folgende grünplanerische Maßnahmen werden hierzu festgesetzt:

- Festsetzungen zum Erhalt eines bestehenden, standortgerechten Laubbaumes, bzw. zum Ersatz eines nicht standortgerechten Nadelbaums mit dem Ziel, die für die Ilmaue typischen Gehölze zu erhalten, bzw. zu entwickeln
- Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen, um die bestehenden Pkw-Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen zu gliedern
- Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen als Ausgleichsmaßnahme für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft
- Festsetzung zur Verwendung von autochthonem Saatgut und Pflanzmaterial zur standortgerechten Entwicklung gebietseigener Arten
- Festsetzungen zur Minimierung befestigter Flächen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Schotterdecken (Zufahrten, Stellplätze), um den naturnahen Charakter der bestehenden Anlagen zu erhalten und eine Flächenversiegelung zu vermeiden
- Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der nicht überbauten oder befestigten Flächen
- Festsetzung zur Schaffung von Fledermausquartieren an den Fassaden oder der Dachhaut der bestehenden Gebäude

7.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in beiliegendem Umweltbericht unter Pkt. 1 beschrieben und bewertet.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Pkt. 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

7.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Die notwendigen Angaben dazu erfolgen unter Pkt. 3 des beiliegenden Umweltberichtes.

Unabhängig vom Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich die Stadt Pfaffenhofen a.d. Iilm grundsätzlich das Ziel gesetzt, generell Fledermauspopulationen zu fördern. Daher wird eine Festsetzung getroffen, dass zwei Fledermausquartiere an den Fassaden oder der Dachhaut der bestehenden Gebäude zu integrieren sind.

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.302 m²
./.. öffentliche Verkehrsfläche	- 52 m ²
./.. private Verkehrsfläche mit Zulässigkeit Verkehrsflächen	- 1.619 m ²
<u>./.. nicht überbaubare Grundstücksfläche</u>	<u>141 m²</u>
Nettobauland	490 m²