



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 182
„Buchscharnweg II in Tegernbach“
Begründung
zur Planfassung vom 12.05.2020

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
SG 3.5
Hauptplatz 1
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Tel: 08441 78-0
Fax: 08441 8807
Internet: www.pfaffenhofen.de
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Geltungsbereich	3
2.3	Topografie	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	3
2.5	Erschließung	4
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	6
4	Plankonzept	7
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	7
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	7
4.3	Landschaftsplanerisches und wasserwirtschaftliches Konzept	7
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	7
5	Planfestsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und Abstandsflächen	9
5.4	Bauordnung	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Grünflächen	10
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	10
5.9	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	11
6	Planungsalternativen	11
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	11
7.1	Belange des Umweltschutzes	11
7.2	Belange des Denkmalschutzes	12
7.3	Belange des Bodenschutzes	12
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12
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	13
8	Flächenbilanz	14

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Überplanung mit Wohnbauflächen von Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Tegernbach Flur-Nr. 1392.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 12.12.2019 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. In der Begründung zum Flächennutzungsplan¹ wurde der Bedarf ermittelt, das Potential von Baulücken und Nachverdichtung im Innenbereich bewertet. Im Ergebnis geht der Flächennutzungsplan von ca. 100 ha Wohnbauflächenpotential für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren aus.

Die Wohnbauflächenausweisung in Tegernbach ist Teil dieses Wohnbauflächenpotentials und soll nun in einem ersten Abschnitt umgesetzt werden.

Aktuell ist die Lage als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnen ist daher die Aufstellung einer Satzung erforderlich. Die Stadt hat sich für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB entschieden.

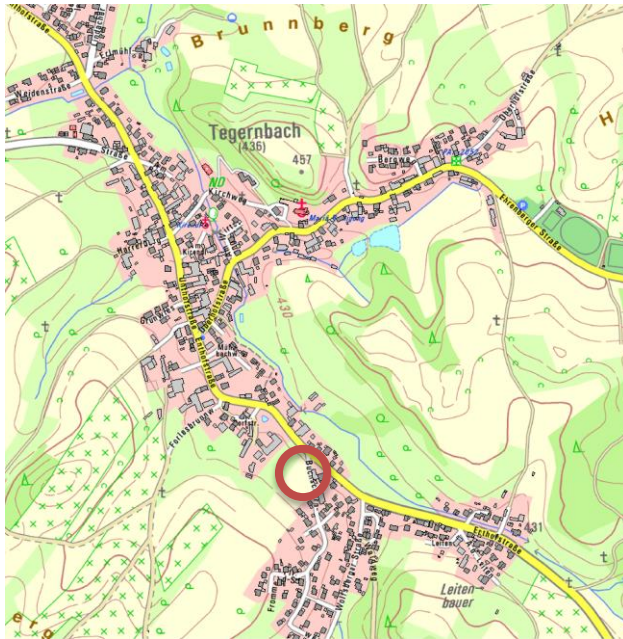
¹ Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm: Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans. Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB. 11.04.2019

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Tegernbach. Hier befindet sich ein unbebauter Bereich südlich der Enthofstraße südlich des Buchscharnwegs.

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



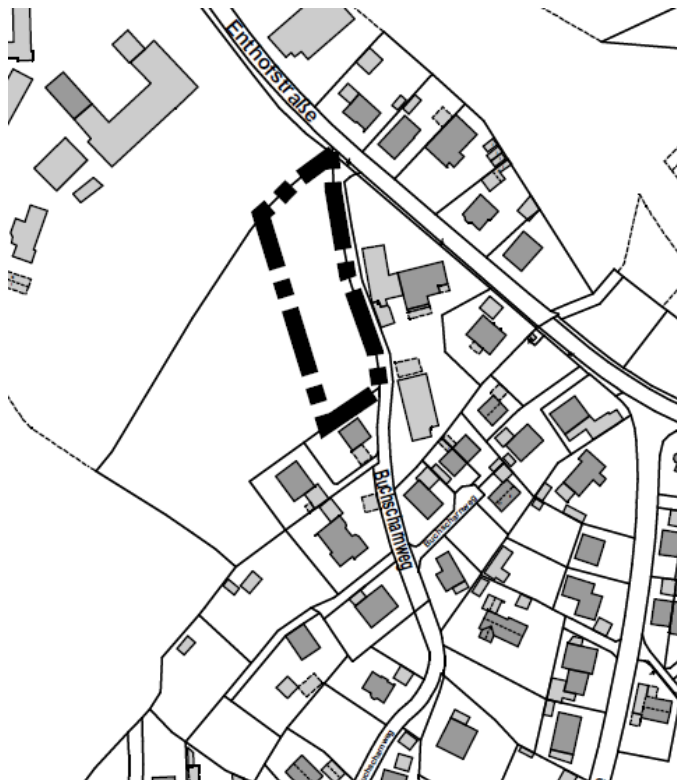
2.2 Geltungsbereich

Die Planung umfasst in ihrem Geltungsbereich Teilflächen der Flurnummern 1392 und 1393 der Gemarkung Tegernbach.

Sie wird umgrenzt

- im Nordwesten von Teilflächen der Flur-Nr. 31,
- im Südwesten von Teilflächen der Flur-Nr. 1392,
- im Südosten von Teilflächen der Flur-Nr. 1392/5 und 1393 sowie
- im Nordosten von Teilflächen der Flur-Nr. 1393, jeweils Gemarkung Tegernbach.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,3 ha.



2.3 Topografie

Es handelt sich um einen leicht nach Nordosten geneigten Hang. Die Höhe am Südrand beträgt ca. 433 m ü. NN, die Höhe an der Nordecke ca. 429 m ü. NN. Die Hangneigung beträgt damit ca. 5 %.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Es trägt eine eingezäunte Pferdekoppel. Gehölze sind nicht vorhanden.

Im Süden setzt sich die Pferdekoppel fort. Im Westen schließt sich eine Ackerbrache, dahinter in ca. 50 m Abstand zum Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Auf diesem Grundstück 31 befindet sich auch ein Weiher, der hoch anstehendes Grundwasser aufzeigt.

Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung entlang der Enthofstraße bzw. des Buchscharnwegs. Auf der Südwestseite wird die Enthofstraße auf Flur-Nr. 166/31 von einer Reihe Bäume gesäumt.

Im näheren Umfeld regelt sich die Bebauung nach §§ 34 bzw. 35 BauGB. Es finden sich unterschiedliche Bauformen. Überwiegend sind zwei Vollgeschosse vorhanden, die teilweise im Dachgeschoss liegen.

2.5 Erschließung

Im Norden des Planungsgebietes verläuft die Enthofstraße, die als Kreisstraße PAF 4 gewidmet ist. Von dieser zweigt die Ortsstraße `Buchscharnweg´ ab, die als Ortsstraße gewidmet ist. Sie hat eine Tonnagebeschränkung auf 3,5 t. Direkt an dieser grenzt das Planungsgebiet an.

In der Straße Buchscharnweg verlaufen bereits Leitungen der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Telekommunikation und der Stromversorgung. Ein Oberflächenwasserkanal nimmt mit Einläufen am Tiefpunkt des Buchscharnwegs vor deren Einmündung in die Enthofstraße Oberflächenwasser auf. Ein Mischwasserkanal verläuft in bzw. entlang dieser Straße, der Abwässer aus den südlich gelegenen, höheren Baugebieten ableitet. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Das Planungsgebiet kann daher als bereits erschlossen eingestuft werden.

Über Busse ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächste Haltestelle ist ca. 170 m entfernt. Derzeit verkehren neben Schulbussen hier die Linien Schrobenhausen - Hohenwart - Tegernbach - Pfaffenhofen bzw. Schrobenhausen - Tegernbach - Pfaffenhofen (Linie 9242) der RBA Regionalbus Augsburg, sowie die Linie Tegernbach - Nandlstadt - Wolnzach der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft. Der Rufbus Nordost der Stadtwerke Pfaffenhofen zwischen Tegernbach und Pfaffenhofen a. d. Ilm steht zu ausgewählten Zeiten auf Anforderung zur Verfügung.

Der Radverkehr ist in Richtung Pfaffenhofen a. d. Ilm mit einem durchgehenden Radweg bis zum Stadtteil Sulzbach gut angebunden.

Die Situation für den Fußverkehr ist als befriedigend einzustufen. Entlang des Buchscharnwegs besteht kein abgetrennter Streifen für Fußgänger, jedoch durchgehend entlang der Enthofstraße.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

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

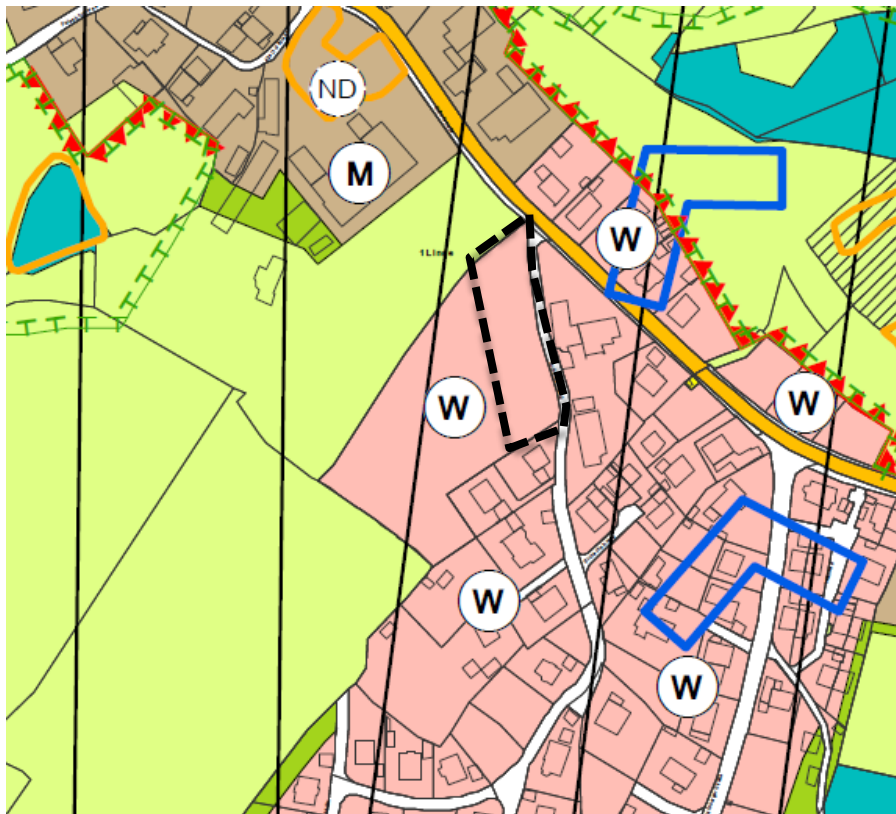
Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt.

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



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

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Pfaffenhofen enthält für das Gebiet keine Ziele. In seinen verschiedenen Themenkarten gibt er Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft. Demnach handelt es sich um Standorte mit geringer Erosionsgefahr und sehr hoher Ertragskraft. Das Planungsgebiet hat im Norden entlang der Enthofstraße Anteil an sog. 'wassersensiblen Bereichen'. Es wurde im Landschaftsplan als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung werden in der Änderung des Plangebiets berücksichtigt.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Ziel ist es, in einem ersten Abschnitt, die bereits erschlossenen Bereiche des laut Flächennutzungsplan möglichen Erweiterungsbereichs für Wohnbauflächen zu realisieren, wobei künftige Erweiterungen im Strukturkonzept Berücksichtigung finden sollen. Es wird ein der umgebenen Siedlungsstruktur angepasstes Erscheinungsbild des künftigen Wohnquartiers angestrebt, erweitert um die Ermöglichung klimaangepasster Bauformen.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Erschließungsanlagen verlaufen bereits in der Straße `Buchscharnweg`. Dessen Straßenraum soll auf 7,5 m erweitert werden, um bei künftigem Ausbau der Funktion des Straßenabschnitts als Wohn- bzw. Sammelstraße gerecht zu werden. Um die Anschlüsse der Privatgrundstücke mit Zufahrten und Einfriedungen im Vorfeld des erst für die Zukunft geplanten Ausbaus der Straßen bereits anzupassen jetzt anzupassen, werden Anschlusshöhen im Plan festgelegt.

Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Die als Wohnbaufläche ausgewiesene, nicht überplante Teilfläche des Grundstücks erhält als weiterhin landwirtschaftliche Fläche eine Zufahrt. Diese wird in der Breite so angelegt, dass sie für eine künftige Wohnstraße ausreichend ist.

4.3 Landschaftsplanerisches und wasserwirtschaftliches Konzept

Für die Entwässerung des aktuellen Gebietes sind die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausreichend. Bei einer Erweiterung müssen jedoch Rückhaltmaßnahmen vorgesehen werden. Um für diese eine Ableitung zum Geländetiefpunkt und zu den bis zur Vorflut reichenden Kanaleinleitungen offen zu halten, wird am Nordrand des Grundstücks ein entsprechender Grundstückstreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund der Lage am Hang ist mit auf die Wohnbaugrundstücke zufließendem Hangwasser zu rechnen. Auch sind bei einer späteren Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung Rückhalteeinrichtungen, z.B. Regenrückhaltebecken, im Oberhang zu erwarten. Dem wird durch Festsetzungen von Mindesthöhen für die Hauptgebäude Rechnung getragen. Die Festsetzungen für Auffüllungen und Einfriedungen werden so gestaltet, dass sich die Baugrundstücke selbst vor zutretendem Wasser schützen können.

Wo der Siedlungsrand die künftige Ortsrandeingrünung darstellt, werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Spielplätze und Erholungsflächen sind in passender Entfernung in den umliegenden Gebieten zu erreichen.

Durchgrünung soll den dörflichen Charakter des Gebietes widerspiegeln und zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte

Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Ermöglichung begrünter Flachdächer tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen herabgesetzt.
- Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.

5 Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich wird in Übernahme der Ziele des Flächennutzungsplans und in Anpassung an umliegende Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen über die max. zulässige überbaubare Grundfläche geregelt und zum anderen über die max. zulässigen Gebäudehöhen, welche sich aus der Plan-darstellung ergeben.

Hier wurde der Schwerpunkt in der Abwägung auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung mit maßvoller Nachverdichtung gelegt. Die Grundflächen für Hauptgebäude entsprechen etwa einer Grundflächenzahl von 0,3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen tragen nicht unwesentlich zur Versiegelung und deren nachteiligen klimatischen Auswirkungen bei. Sie werden daher im erforderlichen und zeitgemäßen Umfang ermöglicht, jedoch nach oben in der Fläche begrenzt.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Dies erfolgt je Bauraum, da die Geländehöhen und angrenzenden Straßen- und Kanalhöhen nach Süden ansteigen, und das Erscheinungsbild dem Verlauf des Straßenraums folgen soll. Die Bezugshöhen wurden so weit nach oben gesetzt, dass ein Selbstschutz schützenswerter Nutzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geländeänderung möglich ist.

Von dieser Bezugshöhe aus werden Gebäudehöhen ermöglicht, die mit üblichen Baukörper-tiefen für die gewählten Bautypen zwei Vollgeschosse zulassen. Der Bauwerber hat dabei die Wahl zwischen zwei Vollgeschossen unter dem Dach bzw. einem zweiten Vollgeschoss im Dach, wodurch eine Mischung unterschiedlicher Haustypen, wie sie bereits in der Umgebung vorhanden ist, möglich wird. Weiter werden die Wandhöhen der Hauptgebäude auf 8,2 m begrenzt, da höhere Wandhöhen nicht zum Charakter der Wohnbebauung entlang der Straße passen würden, jedoch ohne diese Beschränkung durch Abgrabungen möglich wären. Für Garagen werden andere Regelungen getroffen, da diese grenzständig zu stärkeren Verschattungen führen.

5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Die festgelegte offene Bauweise fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und die Gestaltung der Dach- und Fassadenlandschaft führt die Gestaltung zeitgemäß und klimaangepasst fort.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, die im Umfeld bestehende lockere Bebauung maßvoll zu erweitern und zugleich Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch die Festlegung der Bauräume in Verbindung mit Höhen- und Dachfestsetzungen werden gesunde Belichtungsverhältnisse angestrebt. Die Abstände der Baugrenzen zum Straßenraum dienen der Durchgrünung des Straßenraums durch Vorgartenbereiche, die zwischen den Erschließungsanlagen Platz finden. Die Bauräume werden zum Straßenraum hin orientiert, um kurze Erschließungswege im Grundstück sicherzustellen und die besonders attraktiven Südwestgärten für Freiraumnutzungen zu erhalten.

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume nicht für jede Gebäudeform mit Geländeänderungen ausgenutzt werden können.

5.4 Bauordnung

Firstrichtungen werden für Doppelhäuser festgesetzt, um die einheitliche Gestaltung der Haushälften zu gewährleisten. Die gewählten Satteldächer fügen sich in die Umgebungsbebauung ein

und wurden in einer ähnlich breiten Streuung wie in der Umgebungsbebauung gewählt, so dass ausreichende Bautiefen bei gleichzeitig sich einfügenden Bauhöhen ermöglicht werden. Die Erweiterung um Pult- und Flachdächer dient der Ermöglichung klimaangepasster Gebäudeformen, die für solare Nutzung optimiert werden können.

Um bei einer Lage des zweiten Vollgeschosses im Dach ausreichende Bereiche mit Wohnraumhöhen und –belichtung zu erreichen, werden Dachaufbauten zugelassen, jedoch mit dem Ziel begrenzt, bei Auswahl dieser Bauform durch den Bauherren klimatisch und wirtschaftlich ungünstige, stark aufgeteilte Aufbauten zu beschränken.

Festsetzungen zur Dacheindeckung sollen ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sicherstellen, wobei die Nutzung solarer Energien nicht eingeschränkt wird.

Die Gestaltung und Farbgebung von Fassaden dient der Anpassung an den Klimawandel.

Die Festsetzungen zur Einfriedung sollen den dörflichen Charakter der Siedlung mitprägen und zu einem nachbarschaftlichen Kontakt der Bewohner beitragen, gleichwohl deren Interesse an Abgrenzung und Privatheit in den hinterliegenden Gartenbereichen berücksichtigen. Öffentliche Einfriedungen sollen nicht beschränkt werden.

5.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden ausgewiesen, die im Umfeld des Bebauungsplans den künftigen Ausbau als Wohn- bzw. Sammelstraße der Straße `Buchscharnweg´ mit einer Breite von 7,5 m ermöglichen und alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können.

Die Zufahrt zum landwirtschaftlich genutzten Restgrundstück des Grundstücks Flur-Nr. 1392 muss gewährleistet sein. Für eine später angedachte Funktion dieser Zufahrt als dann öffentliche Erschließungsstraße werden eine entsprechende Breite sowie Sichtdreiecke, in denen sicht-hindernde Nutzungen ausgeschlossen sind, festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Am Nordrand liegt der Tiefpunkt des Gebietes. Hier sind Einleitungen in bestehende Oberflächenwasserkanäle möglich.

Die Grünfläche dient der Eingrünung des Gebietes sowie der Ableitung von Oberflächenwässern, die vom Oberhang zuströmen. Bei einer später angedachten Erweiterung des Gebietes können über sie auch Oberflächenwässer aus dem Erweiterungsgebiet abgeleitet werden.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers tragen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei und verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser. Vorgaben zur Bepflanzung werden nur, soweit sie für die Verbindlichkeit des Bebauungsplans relevant sind, gemacht um eine an klimatische Veränderungen in der Zukunft angepasste, satzungskonforme Artenauswahl von Bäumen zu fördern, die die Eingrünung bzw. mittelfristig die Durchgrünung des Gebietes sicherstellen.

5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Stützmauern werden getroffen, um jedem Grundstück an seinen Grenzen Sicherheit bezüglich der Einhaltung des natürlichen Geländes durch die Nachbarnutzung zu geben. Gleichzeitig tragen diese Festsetzungen dazu bei, die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig zu behindern.

Zum Oberhang verfolgen die Festsetzungen das Ziel, dass auf den Grundstücken Höhenveränderungen möglich werden, die einen Selbstschutz schutzbedürftiger Räume vor zutretendem Oberflächenwasser ermöglichen.

In den Vorgartenbereichen tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke ermöglicht wird.

5.9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Nordosten geneigten Hang. Die Straße `Buchscharnweg` verläuft geneigt nach Norden an seinem Ostrand.

Mit abfließenden Oberflächenwässern, bei Starkregenereignissen auch mit wild abfließenden Oberflächenwässern, ist vom Oberhang im Westen zu rechnen. Auch entlang der Straße `Buchscharnweg` kann es bei Starkregenereignissen zu oberflächigen Abflüssen kommen.

Durch entsprechende Ausgestaltung der Geländeoberflächen und die Wahl der Höhenlage bzw. Ausbildung von Garagenzufahrten und Gebäudeöffnungen unterhalb der je Bauraum festgesetzten Oberkante Fertigfußboden ist jeder Bauwerber aufgerufen, diese Oberflächenwassersituation bei der Gestaltung seiner baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Auf die möglicherweise auftretenden Schichtwässer wird hingewiesen.

6 Planungsalternativen

Lagealternativen waren durch die gegebene Lage der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht zu prüfen.

Ein Verzicht auf die Verbreiterung der Breite der Straße `Buchscharn`, der vordergründig aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Vermeidung von Versiegelung vorteilhaft scheint, war aufgrund der bereits bestehenden beengten Situation und der nun gewählten beidseitigen Bebauung mit künftigen Erweiterungsmöglichkeiten städtebaulich nicht sinnvoll.

Eine Ausbildung von öffentlichen Auffang- und Ableitungseinrichtungen für vom Oberhang zufließendes Wasser wurde angesichts der Grünlandnutzungen im Oberhang und unter Abwägung der öffentlichen Aufwendungen im Vergleich zu den privaten Aufwendungen verworfen, da ein Selbstschutz möglich ist.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13b ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Der Bebauungsplan 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.

Dies ist möglich, da die Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt, für die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 gefasst.

Der Bebauungsplan weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus. Überplant werden siedlungsnah landwirtschaftliche Flächen, die aktuell als Pferdekoppel genutzt sind. Es handelt sich nicht um seltene oder gefährdete Lebensraumtypen.

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). Diesem wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen und Flächen mit wasserwirtschaftlicher Zielsetzung Rechnung getragen.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

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

7.3 Belange des Bodenschutzes

Es werden lehmige Böden überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodengüte (Wertzahl 62) beansprucht. Laut Bodenschätzungskarte handelt es sich um Grünlandstandorte.

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

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

Durch Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen zur Begrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Weiter kann insbesondere bei Abgrabungen Schichtwasser aus dem Hang austreten.

Hinweise auf möglicherweise anzutreffendes Grundwasser bei der Anlage von Kellern ergeben sich durch die Lage unweit der Aue des Fließgewässers `Tegernbach´ und einen grundwassergespeisten Weiher eines Seitentälchens etwa 120 m nordwestlich des Planungsgebietes, für den laut Luftbilddaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung eine Oberfläche bei ca. 428 m NHN angenommen werden kann.

Durch Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen zur Begrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

7.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage am Ortsrand und in unmittelbarer Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Licht- und Staubimmissionen in das Gebiet kommen, auch zu Nachtzeiten und an Wochenenden.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Es trägt zur Schaffung von neuem Wohnraum bei und fördert damit das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt wird Eigentümerin der Bauparzellen für Doppelhäuser und wird diese zeitnah dem Markt zur Verfügung stellen.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Geringfügigkeit des Zuwachses im Vergleich zur in Tegernbach bereits bestehenden Bebauung lässt nicht erwarten, dass zusätzliche Infrastruktur erforderlich wird.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenzuwirken.

Das Vorhaben liegt nicht in einer für Tegernbach wichtigen Kaltluftbahn.

Energieoptimierte Bauweisen und Nutzung solarer Energien sind möglich.

7.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind.

Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

8 Flächenbilanz

Von den ca. 0,3 ha des Geltungsbereichs teilen sich die Flächennutzungen auf wie folgt:

Nettowoohnbauflächen ca. 0,21 ha

Verkehrsflächen ca. 0,04 ha

Grünflächen ca. 0,02 ha.