



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

**6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24
„Kolpingsiedlung“**

Begründung

zur Planfassung vom 28.05.2020

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 1

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Geltungsbereich	3
2.3	Topografie	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	3
2.5	Erschließung	3
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 Konzept / Umweltkonzept.....	7
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	7
5	Planfestsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und Abstandsflächen	8
5.4	Grünordnung	9
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
5.6	Artenschutz	9
6	Planungsalternativen	10
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
7.1	Belange des Umweltschutzes	10
7.2	Belange des Denkmalschutzes	10
7.3	Belange des Bodenschutzes.....	10
7.4	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	11
7.5	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	11
7.6	Auswirkungen auf den Klimaschutz	11
7.7	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	11
8	Flächenbilanz	11

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist die Überplanung mit Wohnbauflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1418/39, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm. Diese Fläche ist bisher gemäß des Bebauungsplans als Kinderspielplatz auf einer „öffentlichen Grünfläche“ festgesetzt.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 28.05.2020 einen Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Kolpingsiedlung“ gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die 6. Änderung ist möglich geworden, da das Spielplatzkonzept von 2015 der Stadt die Auflösung des Spielplatzes auf der Fläche mit der Flurnummer 1418/39, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm vorsieht. Das Ziel des Spielplatzkonzeptes war eine Aufwertung und Neustrukturierung der Spielplätze in Pfaffenhofen, bei dem die Qualitäten der einzelnen Spielplätze ausgearbeitet wurden. In unmittelbarer Nähe zum Spielplatz „Schirmbeckstraße“ sind weitere Spielplätze mit einer höheren Spielqualität vorzufinden, weshalb der Spielplatz „Schirmbeckstraße“ aufgelöst wurde.

Als direkter Ausgleich dient der Spielplatz „Wannersbergerstraße“ welcher 800 m entfernt liegt, jedoch eine große Auswahl an Spielgeräten aufweist und eine Fläche von über 1000 m² hat.

In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem der Spielplatz „Bischof-Buchberger-Platz“ (400m²) mit 160 m Entfernung und der Spielplatz „Harderweg“ (402m²) mit 270 m Entfernung. Beide wurden durch neue Spielgeräte aufgewertet. Auch der Bolzplatz „Ziegelstraße“ ist nicht weit entfernt (550m) und wurde mit neuen Sitzbänken ausgestattet.

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

Der gegenständliche Änderungsbereich bietet die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb bestehender Baugebiete.

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

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm, zwischen der Schirmbeckstraße und der Kolpingstraße und ist Teil des Baubauungsplanes 24 „Kolpingsiedlung“. Es liegt nordwestlich des Stadtzentrums.

Das Baugebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Durch die gute, stadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Läden des Täglichen Bedarfes in guter Erreichbarkeit vorhanden.

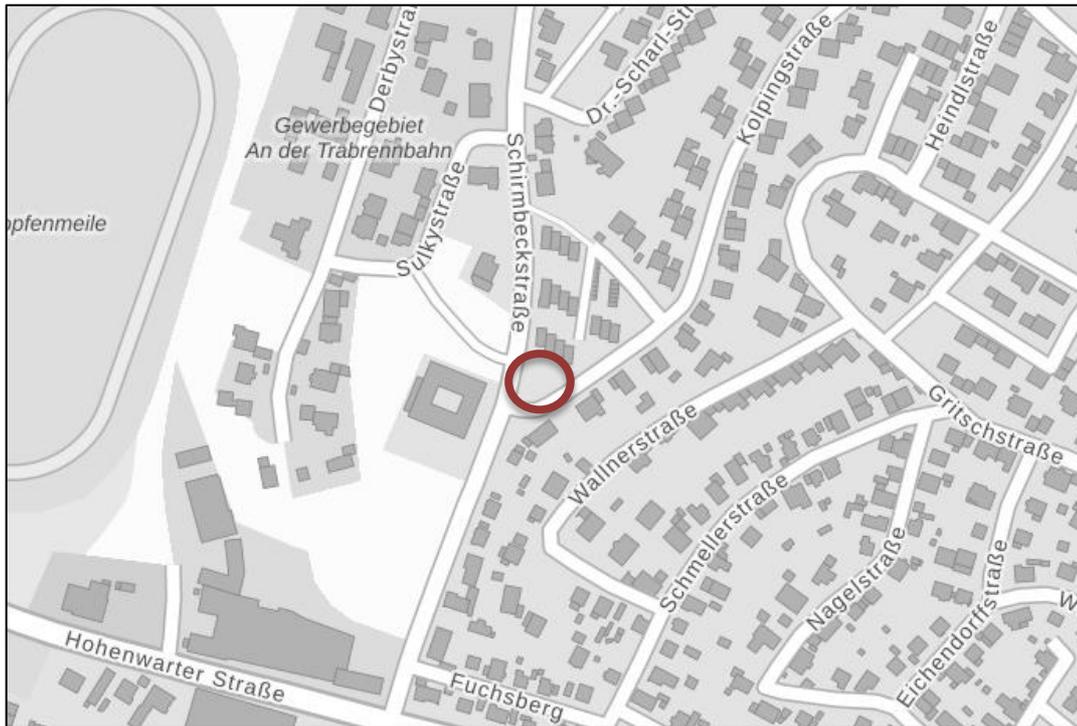


Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

Durch den Stadtbuss ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Richtung Süden ist einmal die Haltestelle Schirmbeckstr./Finanzamt (280m) der Buslinie 2 und im Nordosten die Haltestelle Heindlstraße (550m) der Buslinie 3.

Die fußläufige Erschließung erfolgt einmal über die Gehwege entlang der Schirmbeckstraße sowie über einen einseitigen Gehweg entlang der Kolpingstraße. Über die Hohenwarter Straße kommt man fußläufig zum Hauptplatz (1,5 km).

Auch der Radverkehr ist durch den Radfahrerstreifen auf der Hohenwarter Straße gut an die Innenstadt angebunden.

Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken geregelt.

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

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet, da Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen sind.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G 1.1: 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 eines Mittelzentrums mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm der Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Grünfläche mit Spielplatz in Mitten eines Allgemeinen Wohngebiets dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

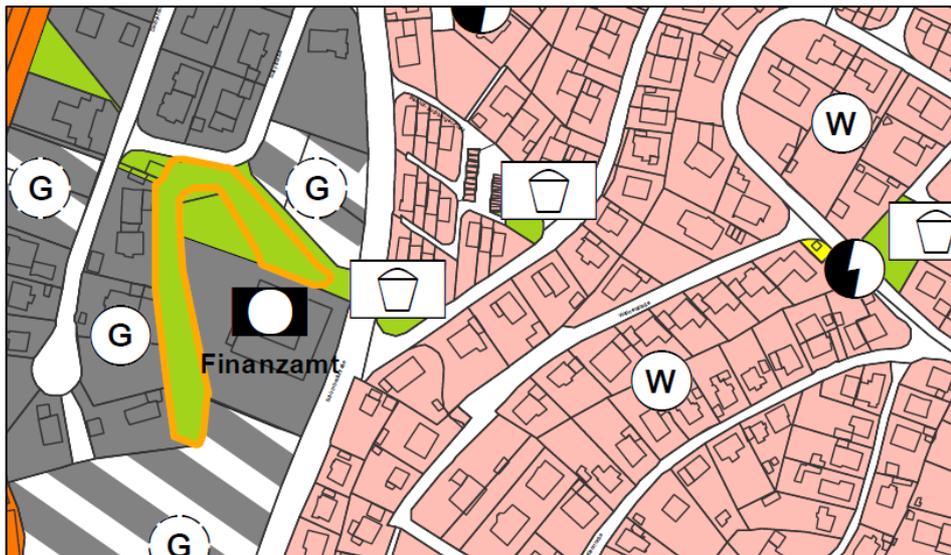


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Da die Parzelle im Flächennutzungsplan als Spielplatz dargestellt ist, kann die vorliegende Planung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich um eine Wohnbaufläche, die zudem als Siedlungsbrache mit Kinderspielplatz dargestellt wird und eine südexponierte Lage hat. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus (Kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). In der näheren Umgebung gibt es einen punktuellen Fledermaus Fundort.

Darüber hinaus werden keine Aussagen getroffen.

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 des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 24 „Kolpingsiedlung“ war es, ein kleinmaßstäbliches, der umgebenen Siedungsstruktur angepasstes Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu erreichen. An diesem Ziel wird weiter festgehalten, wobei nun auch Nachverdichtungsmöglichkeiten stärker zum Tragen kommen sollen.

Im Änderungsbereich soll die bestehende Satzung nur im erforderlichen Umfang geändert werden.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Erschließungsanlagen verlaufen bereits in der Schirmbeckstraße und werden als ausreichend erachtet.

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

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzubildenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen) herzustellen.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Ein entsprechender Ersatz für die verlorengegangene öffentliche Spielplatzfläche wird durch die Aufwertung der Spielplätze in der Wannersbergerstraße, dem Harderweg und dem Bischof-Buchberger-Platz geschaffen.

Trotz Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten werden.

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.
- Die West-Ost-Ausrichtung des Baukörpers ist für die solare Wärmegewinnung und die Nutzung solarer Energien gut geeignet
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Festsetzung begrünter Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden 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

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs.6 Nr. 1 BauGB) sichergestellt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich wird in Übernahme bestehender Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie durch die verkehrliche Lage des Planungsgebietes und die umgebenden Nutzungen eine zu starke Störwirkung entfalten könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Plandarstellung zu entnehmen ist hier ein Einzelhaus in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen zu planen. Die max. zulässige Wandhöhe liegt auf der Talseite bei 9,50 m, bei der Bergseite bei 6,50 m. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Dies fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und ermöglicht dennoch eine maßvolle Nachverdichtung.

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.

Das hier vorgesehene Einzelhaus ist mit einem Flachdach oder einem Pultdach zu planen mit Dachbegrünung.

Die Dachfläche zu Begrünen, bietet viele Vorteile. Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. 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.

Daher wurde den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen der traditionellen örtlichen Baukultur und den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen des Natur- und Klimaschutzes dem begrünten Flachdach gegenüber dem traditionellen Satteldach der Vorrang gegeben.

Der 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 eine attraktive Freiraumnutzung 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 Grünordnung

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.

5.5 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, dass der Verlauf des Oberflächenwasserabflusses nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert wird und die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig gestört wird.

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

5.6 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der Tiere in der Stadt, besonders der vielen Fledermäuse, zu erhalten, da diese zu den geschützten Arten gehören. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume dieser, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

6 Planungsalternativen

Eine Beibehaltung der Spielplatznutzung wird aufgrund des hohen Spielplatz-Angebotes in der näheren Umgebung nicht angestrebt.

Stärkere Verdichtungsmöglichkeiten wurden angesichts der Lage in einem schon vollständig bebauten Gebiet, welches einen lockeren Bebauungscharakter aufweist, nicht angestrebt. So wird sich die zukünftige Bebauung in die umliegenden Strukturen einfügen.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

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

7.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in deren unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

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

7.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen Lage im Baugebiet welches rundum bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Die nun geplante Überbauung regelt durch die Festsetzungen die Versiegelung und Begrünung um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten.

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

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

7.4 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in das soziale Umfeld ein und ruft keine Spannungen hinsichtlich der sozialen Struktur in der Umgebung hervor. Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauungsstruktur ein. Es trägt zur Schaffung von neuem Wohnraum bei und fördert damit das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Durch die Aufwertung der nahegelegenen Spielplätze in der Wannersbergerstraße, dem Harderweg und dem Bischof-Buchberger-Platz sowie aufgrund der geringen Qualität des eigenen Spielraumes kommt es kaum zu keinem Verlust der Spielflächen.

7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt und das Vorhaben nur ein weiteres Einzelhaus vorsieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

7.6 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.

7.7 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

Die durch das Baugebiet ausgewiesene allgemeine Wohnbaufläche beinhaltet ca. 476 m².