



**Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21  
„Herzog-Straßen“**

**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](http://www.pfaffenhofen.de)

E-Mail: [rathaus@stadt-pfaffenhofen.de](mailto: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. 1967/1, 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 gefasst.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die 4. Änderung ist möglich geworden, da das Spielplatzkonzept von 2015 der Stadt die Auflösung des Spielplatzes auf der Fläche mit der Flurnummer 1967/1, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm vorsieht. Diese Fläche wurde als Spielplatz aufgelöst, da sie ohne Geräte ausgestattet war und daher kaum Spielwert besaß.

Als Ersatz befindet sich in unmittelbarer Nähe (110 m) der Spielplatz in der Herzog-Albrecht Straße. Dieser weist eine Fläche von ca. 460 m<sup>2</sup> auf und wurde entsprechend des Spielplatzkonzeptes mit Kleinkinderspielgeräten aufgewertet.

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. In der Begründung zum Flächennutzungsplan<sup>1</sup> 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.

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

---

<sup>1</sup> 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, an der Herzog-Maximilian-Straße und ist Teil des Baubauungsplanes 21 „Herzogstraßen“. Es liegt westlich des Stadtzentrums.

Das Baugebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Durch die sehr gute, stadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume in guter Erreichbarkeit vorhanden.

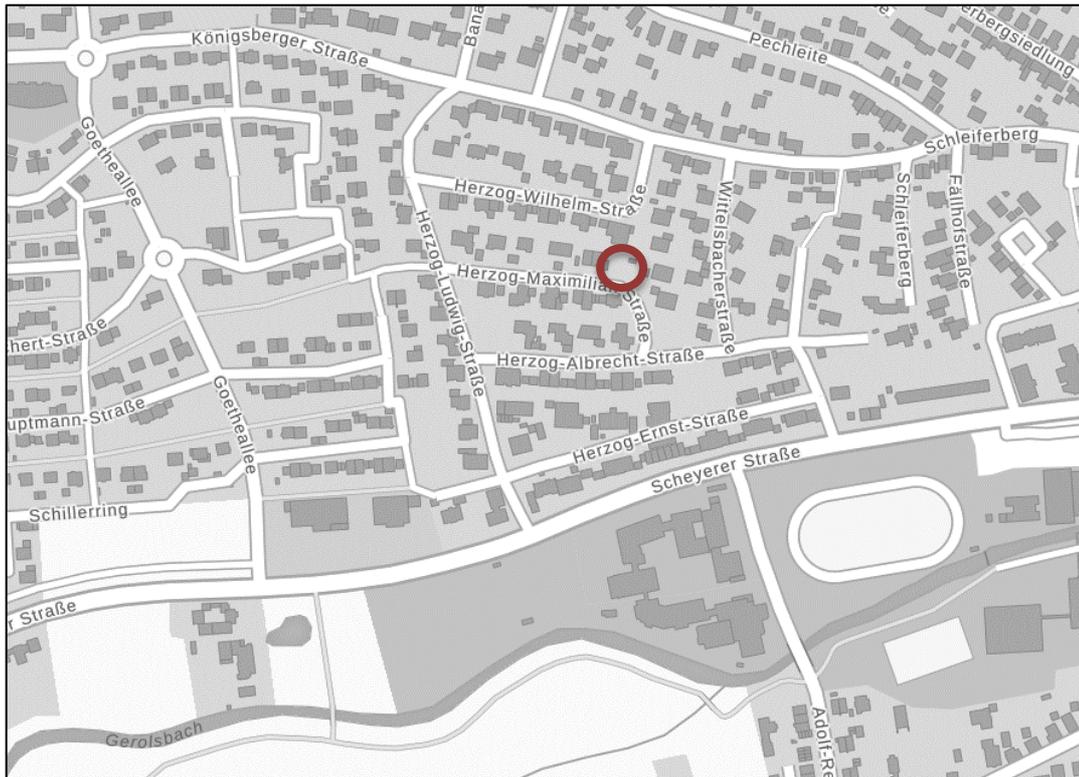


Abbildung 1: Umgriff, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

## 2.2 Geltungsbereich

Die Änderung umfasst in ihrem Geltungsbereich die Flurnummer 1967/1 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Sie wird umgrenzt

- im Süden von Teilflächen der Flur-Nr. 1978,
- im Norden von Flur-Nr. 1930/13 und Teilflächen der Flur-Nr. 1966,
- im Osten von Teilflächen der Flur-Nr. 1972,
- im Westen der Flur-Nr. 1967, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 460m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Geltungsbereich

(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

## 2.3 Topografie

Es handelt sich um einen nach Süden geneigten Hang. Die Höhe im Norden beträgt ca. 458 m ü. NN, die Höhe im Süden ca. 455 m ü. NN. Die steilste Neigung beträgt damit ca. 14 %.

## 2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Es ist als Spielplatzfläche deklariert, besitzt jedoch keine Spielgeräte.

Im näheren Umfeld regelt sich die Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Herzog-Straßen“. Es sind überwiegend Wohnhäuser vorzufinden, meist mit zwei Vollgeschossen. Diese haben entweder ein Flachdach oder Satteldach.

Im Nord-Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Trafostation.

## 2.5 Erschließung

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

Verkehrlich wird das Baufeld über die Herzog-Maximilian-Straße erschlossen. Die Herzog-Maximilian-Straße ist an die Herzog-Ludwig-Straße angebunden, die wiederum an die Scheyerer Straße kreuzt.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächste Haltestelle ist die „Herzog-Ernst-Straße“ der Linie 6, welche 300 m von dem überplanten Grundstück entfernt ist.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen einseitigen Gehweg entlang der Herzog-Maximilian-Straße, sowie der Herzog-Ludwig-Straße über den man auf den Gehweg der Scheyerer Straße gelangt. Über die Scheyerer Straße kommt man fußläufig zum Hauptplatz (1,2 km).

Auch der Radverkehr ist durch die Tempo 30-Zone in der Herzog-Ludwig-Straße und den dadurch verlangsamten PKW-Verkehr gut 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:

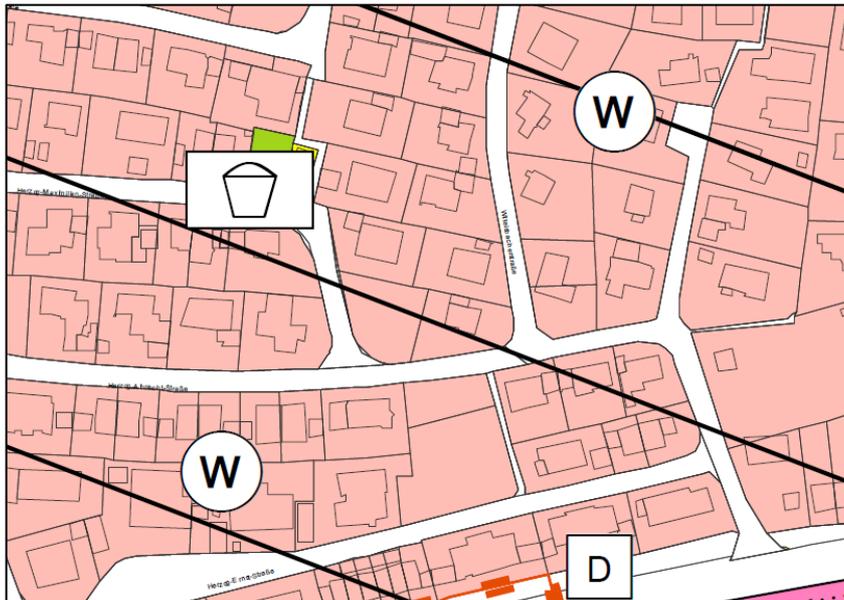


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

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 südexponiert dargestellt wird. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus Schluss bis Schlusston (Lösslehm).

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. 21 „Herzog-Straßen“ 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 Herzog-Maximilian-Straße 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 des Spielplatzes „Herzog-Albrecht-Straße“ 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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 Ermöglichung begrünter Flachdächer auf Garagen 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 CO<sub>2</sub> 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 zwei Vollgeschossen zu planen. Die max. zulässige Wandhöhe liegt bei 7,40m. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Hier wurde darauf geachtet, dass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung mit maßvoller Nachverdichtung ermöglicht wird.

### **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 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 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.

Befreiungen für nachbarschaftlich einvernehmlich vorgetragene andere bauliche Lösungen an den Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken, die den vorgenannten Zielen Rechnung tragen, sind denkbar.

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 vielen Fledermäuse in der Stadt 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 der geringen Spielqualität und des guten 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 4. 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 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). 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.

Auf dem Gebiet stehen zwei Bäume, welche, wenn sie nicht erhalten werden können, ersetzt werden müssen.

#### **7.4 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen**

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die soziale Umgebung ein und ruft keine Spannungen hinsichtlich der sozialen Struktur in der Umgebung hervor. Städtebaulich 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.

Durch die Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes in der Herzog-Albrecht-Straße und aufgrund der geringen Qualität des eigenen Spielraumes kommt es zu keinem Verlust der Spielflächen.

Die Planung trägt zur Ermöglichung zusätzlicher Wohnungen bei.

#### **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. 460 m<sup>2</sup>.