



# Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

## Bebauungsplan

## Nr. 187 "Am Rosenweg in Förnbach"

## Begründung



Entwurf vom 10.09.2020

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Thomas Herker

Hauptplatz 1  
85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner ByAK

**Martina Häring**  
M.Sc. Humangeographie – Stadt- und Regionalforschung

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK

**Aline Schnee**  
B.Eng. Landschaftsarchitektur

**Planstand Entwurf vom 10.09.2020**

Nürnberg, 10.09.2020  
TB|MARKERT

Pfaffenhofen a.d.Ilm. \_\_\_\_\_  
Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

---

MATTHIAS FLEISCHHAUER

---

BÜRGERMEISTER THOMAS HERKER

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht	15
A.5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
A.5.4	Wasserhaushalt	16
A.5.5	Immissionsschutz	17
A.5.6	Denkmalschutz	17
A.5.7	Fachplanungen und -gutachten	17
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>18</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	18
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	18
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	19
A.6.4	Wand- und Gebäudehöhen	19
A.6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	26
A.6.7	Stellplatzflächen	27
A.6.8	Grünordnung	28
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	30
A.6.10	Flächenbilanz	31
<b>A.7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>31</b>
<b>A.8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>31</b>
A.8.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	31
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>34</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>34</b>
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>35</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Gemeindegebietes zu sichern und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Boden weiterzuentwickeln. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Rosenstraße in Förbach“ ist die Absicht eines Investors, im Ortsteil Förbach auf einer Fläche von ca. 0,6 Hektar an der Ecke Förbachstraße / Streitdorfer Straße eine Wohnanlage mit fünf Doppel- bzw. Reihenhäusern sowie vier Mehrfamilienhäusern zu errichten.

Da für das Plangebiet nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere zur Sicherung der städtebaulich abgestimmten Nachverdichtung im Innenbereich erforderlich.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel des Bebauungsplans ist es, insbesondere eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestrukturen im Umfeld des Plangebiets zu erreichen. Zugleich wird die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes im Norden des Plangebietes sowie die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Streitdorfer Straße im Nordosten des Plangebiets beabsichtigt.

### **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat Pfaffenhofen a.d.Ilm hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 187 „Am Rosenweg in Förbach“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben dient. Der Stadtrat erachtet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Planungsgebietes beträgt ca. 5.900 m<sup>2</sup> und setzt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von bis zu 0,5 eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Zentrum des nordöstlich des Stadtgebietes Pfaffenhofen a.d.Ilm gelegenen Ortsteils Förbach. Es liegt genauer im nordöstlichen Bereich des Dreiecks aus Förbachstraße im Norden und Westen, Streitdorfer Straße im Nordosten sowie dem Rosenweg im Süden. Die Entfernung des Gebietes zum Zentrum der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beträgt etwa 2,3 km.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 647, 647/2, 647/4 und 647/5 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 666/2 der Gemarkung Förbach.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

### **A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Der umliegende städtebauliche Bestand des Plangebietes ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Gartenflächen, einzelne Hofstellen sowie Grünflächen mit Gehölzen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Streitdorfer Straße grenzt nordöstlich des Plangebiets eine Grünfläche mit säumendem Baumbestand an, dessen Baumkronen die Verkehrsfläche teilweise überdachen.

Am östlichen Rand des Plangebiets mündet der sich gabelnde Eichenweg von Nordosten kommend zweifach auf die Streitdorfer Straße; zum einen direkt auf das Plangebiet zulaufend und zum anderen, weiter südöstlich gelegen, gegenüber der Einmündung des Rosenwegs.

Südlich und südwestlich des Plangebietes trennt ein ca. 4 m bis 7 m breiter Grünstreifen mit schmalen Bachlauf das Areal von benachbarten bebauten Grundstücken.

Westlich der Förbachstraße befindet sich die durch Lärmschutzvorrichtungen ausgestattete zweispurige Bahnverkehrsstrasse München – Ingolstadt. Wiederum westlich der Bahnstrecke befindet sich der an der Ilm gelegene Siedlungsbereich Förbachs.

#### **A.4.2.1 Nutzungen**

Gegenwärtig beinhaltet das Plangebiet auf den Flurstücken Nr. 647/5 und 647/4 jeweils ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Gartenfläche sowie auf dem Flurstück 647 eine Hofstelle mit Nebenanlagen sowie Grünflächen mit Gehölzbestand. Das Flurstück Nr. 647/2 ist vollständig mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen; die schmale Teilfläche des Flurstücks Nr. 666/2 ist bisher Teil einer Verkehrsfläche.

Das Plangebiet grenzt im Süden an bestehendes Wohngebiet. Im Südwesten sowie im Norden schließt weitere Wohnnutzung an, welche durch eine in Nord-Süd Richtung westlich des Plangebietes verlaufende Bahnanlage begrenzt wird. Im Nordosten und Osten des Plangebietes befinden sich teils als Koppel genutzte Grünflächen mit Gehölzen, welche für Wohnzwecke genutzte Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches umranden.

#### **A.4.2.2 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden jeweils durch eine Zufahrt auf die Streitdorfer Straße erschlossen. Diese Straße leitet nordwärts auf die Förnbachstraße sowie auf den Inselweg, welche jeweils nach Süden in das ca. 30 Gehminuten entfernte Stadtzentrum Pfaffenhofens weiterführen.

Als öffentliches Verkehrsmittel steht ein Rufbus nach Voranmeldung zur Verfügung, welcher nach 5 Minuten Fahrtzeit zum Hauptplatz bzw. 8 Minuten zum Hauptbahnhof Pfaffenhofen a.d.Ilm führt. Als nächstgelegener Bahnhof in 2,6 km Entfernung gewährleistet dieser wiederum im Halbstunden-Takt Verbindungen nach München sowie nach Ingolstadt.

Die Bundesstraße 13 nach Ingolstadt und München ist in 2 Autominuten und 750 m Entfernung im Stadtgebiet von Pfaffenhofen a.d.Ilm erreichbar. Diese verbindet zum etwa 30 km bzw. 30 Autominuten nördlich gelegenen Ingolstadt sowie in etwa 50 km Entfernung und einer Stunde PKW-Fahrtzeit in das südlich gelegene München.

Die nächstgelegene Autobahn A9 ist in jeweils 9 Autominuten und 8 km Entfernung über die Anschlussstelle 66 Pfaffenhofen sowie die Behelfs-Anschlussstelle 65 Holledau erreichbar.

### A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Förnbach (rot umrandet). Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Nord- und Südosten nach Westen auf. Nordöstlich, östlich und südlich dessen steigt das Gelände weiter an. Insbesondere der westliche Randbereich des Plangebietes stellt daher landschaftlich eine leichte Senke dar, welche nach Nordwesten hin abläuft.

Das umgebende Ortsbild Förnbachs ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrsstrecken geprägt. Nordöstlich des Geltungsbereiches erstreckt sich eine Grünfläche sowie weiter hangaufwärts ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hinter diesem befindet sich die örtliche Kirche mit Friedhof. Mit Ausnahme eines Fotografiestudios etwa 100 Meter östlich des Geltungsbereiches, befindet sich im übrigen näheren Umfeld ausschließlich Wohnbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser, jeweils mit Gartenfläche, oder vereinzelt Hofstellen zur Wohnnutzung. Die Gebäude in direkter Nachbarschaft des Plangebietes sind in zwei- und eingeschossiger offener Bauweise ausgeführt. Weiter östlich entlang der ansteigenden Streitdorfer Straße befinden sich mehrere Doppelhäuser

Etwa 120 m südlich des Plangebietes endet der Siedlungsbereich des Ortsteils Förnbach und grenzt an eine offene Ackerfläche.

Westlich des Geltungsbereiches erstreckt sich eine Schallschutzwand der Bahntrasse München – Ingolstadt und Mischgebiet, welches überwiegend Wohnungszwecken dient und entsprechend Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung aufweist. Dieses Siedlungsgebiet wird im Westen und Norden durch das Flussbecken der Ilm begrenzt.

Südlich davon und damit südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein etwa 24 Hektar großes, weitere 800m nach Süden reichendes Gewerbegebiet mit unterschiedlicher Branchennutzung. Im näheren Umfeld des Plangebietes zählen darunter ein Küchenfachgeschäft,

ein Musikinstitut, ein Getränkefachmarkt, ein Speziallabor für Getränkekontrolle und -Analytik, diverse Fahrzeug- und Fahrradhandelsgeschäfte, zwei Fitnessstudios, eine Autowerkstatt, eine KFZ-Ersatzteilgeschäft, ein Geschäft für Heimtierbedarf, eine Geschäftsstelle eines Gasversorgungsunternehmens, eine Zimmerei, ein Babyausstattungs-geschäft, ein Supermarkt mit Frisör, mehrere Textilgeschäfte und eine Tankstelle.

#### A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kampfmittel und Altlasten bekannt.

### A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

#### A.5.1 Übergeordnete Planungen

##### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

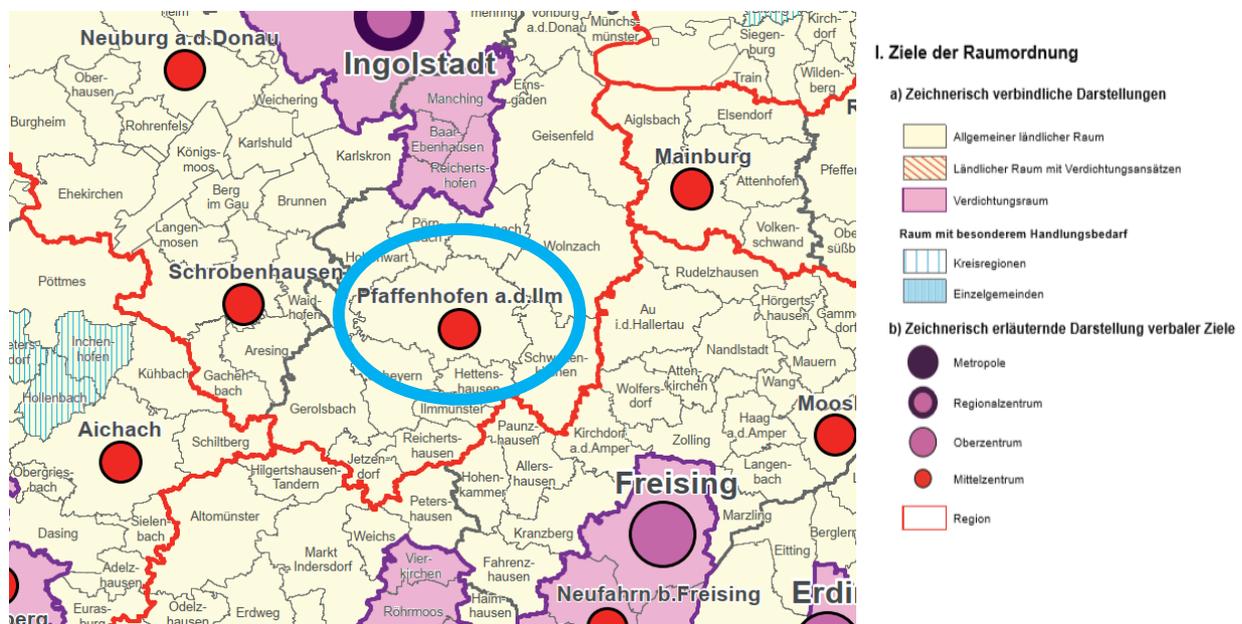


Abbildung 2: Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 01.02.2015)

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 mit seiner Teilfortschreibung im Jahr 2018 zufolge befindet sich das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm im Allgemeinen ländlichen Raum.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

## 2. Raumstruktur

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

### 6 Energieversorgung

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

## A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt

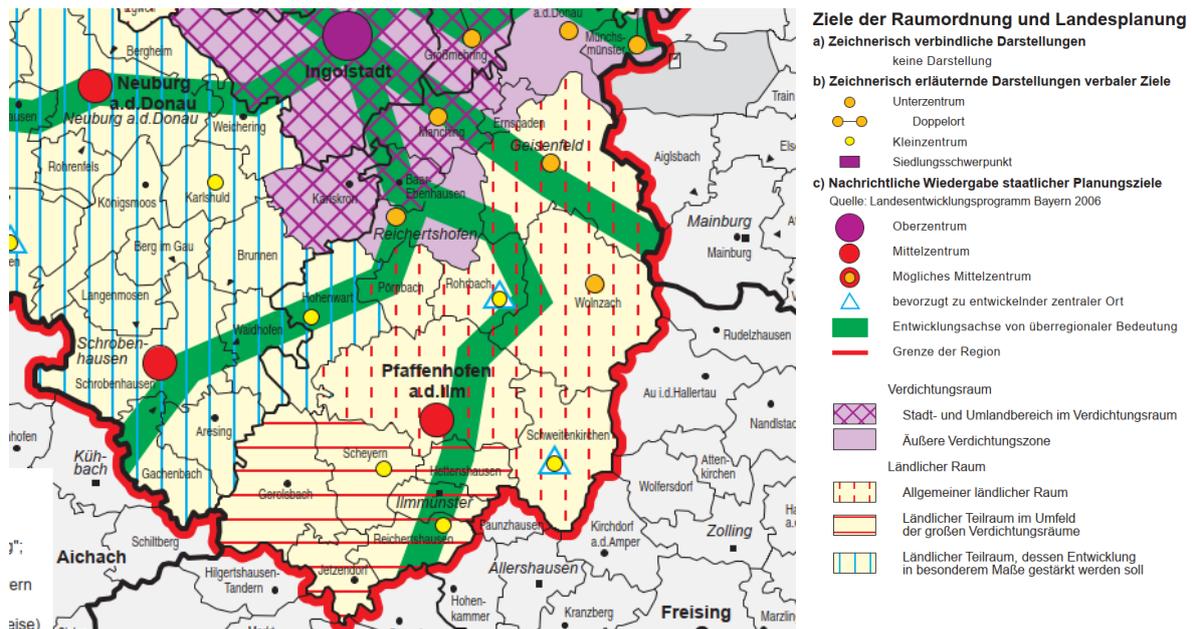


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (10) - Karte 1 Raumstruktur

Pfaffenhofen a.d. Ilm mit seinem Ortsteil Förbach befindet sich im südlichen Innenbereich der Planungsregion (10) Ingolstadt, zwischen dem nördlich davon gelegenen Verdichtungsraum und Regionalzentrum Ingolstadt sowie dem südlich gelegenen Regionalzentrum und Verdichtungsraum München. Als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum befindet sich Pfaffenhofen a.d. Ilm zudem an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

A Überfachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung

A I Leitbild

(G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

A II Raumstruktur Verdichtungsraum – Ländlicher Raum

1 (G) Ländlicher Raum

Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.

Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.

Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### A III Gemeinden

- 1 (G) Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.
- 2 (Z) In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

#### A IV Bestimmung und Ausbau zentraler Orte und Siedlungsschwerpunkte

- 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln.

### B Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung

#### Ökologisch nachhaltige Sicherung und Entwicklung

##### B I Natur und Landschaft

- 1 (G) Leitbild der Landschaftsentwicklung

Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden.

Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

- 2 Boden

- 2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden.

Altlasten sollen erfasst und entsprechend ihrer Dringlichkeit saniert werden.

### 3 Luft/Klima

3.1 (Z) Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.

3.2 (G) Im Oberzentrum Ingolstadt und in den Mittelzentren Eichstätt, Neuburg a.d.Donau, Pfaffenhofen a.d.Ilm und Schrobenhausen sollen zur Förderung der Durchlüftung Grünzüge und Freiflächen erhalten und entwickelt werden.

## Ökonomisch nachhaltige Sicherung und Entwicklung

### B III Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

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

1.1.1 (G) 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.

1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

1.2 (Z) 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.

#### **A.5.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung insbesondere hinsichtlich einer bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum (vgl. LEP Kapitel 1.1.1). Dabei werden bestehende Entwicklungsmöglichkeiten in einer verkehrlich günstigen Lage flächensparend genutzt. Das Ziel der reduzierten Flächeninanspruchnahme sowie der Innenentwicklung und Außenentwicklung (vgl. LEP Kapitel 3.1 und 3.2) wird dabei durch bauliche Nachverdichtung in einem Raum mit hoher Wohnnachfrage ermöglicht.

Ebenfalls wird den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen (vgl. LEP Kapitel 1.3.1), indem beispielsweise die Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung ab 10 m<sup>2</sup> Flachdachfläche sowie weitere Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung sowie der Örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO.

Entsprechend der durch das LEP beabsichtigten Ausrichtung der Energieversorgung (LEP Kapitel 6.1.1 + 6.1.2) richtet sich die Planung stark auf die Nutzung solarer Energie aus. Dies zeigt sich etwa durch die festgesetzte Anordnung der Baufenster und deren Firstrichtung sowie ausdrücklichen Festsetzungen zur Bereitstellung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wird hinsichtlich des Bodenschutzes sowie der ökologischen Entwicklung von Luft-/Klimabelangen nicht vollständig gefolgt. So wird, unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die örtliche hydrologische Bodenfunktion, mittels einer hohen Grundflächenzahl die Bereitstellung einer flächenintensiven und -versiegelnden Tiefgarage ermöglicht (vgl. Regionalplan Kapitel BI 2).

Die geplante Bebauung berührt außerdem die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes (vgl. Regionalplan Kap. 4). Die Standorte bestehender Bebauung werden durch die Planung teilweise ersetzt und um zusätzliche offene Einzelbebauung in paralleler Anordnung ergänzt. Ein Luftdurchfluss in Strömungsrichtung der FNP-Darstellung wird dadurch zwar tangiert, aber weiterhin ermöglicht.

### A.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

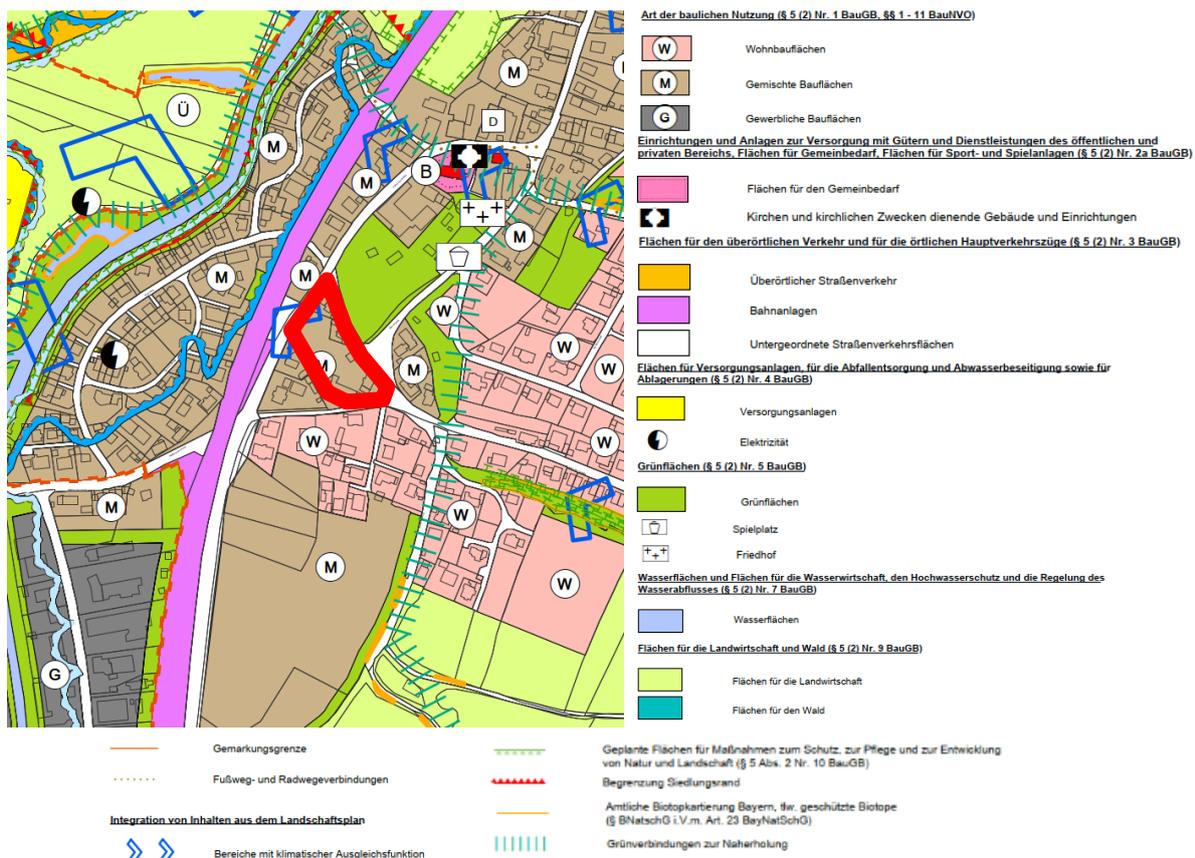


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm mit Kennzeichnung des Plangebietes durch rote Umrandung (rechtswirksam seit 06.12.2019).

Der seit 06.12.2019 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm stellt das Planungsgebiet vollständig als Gemischte Baufläche dar. Der direkt südwestlich, nördlich und östlich anschließende Bereich wird, ebenso wie der Siedlungsbereich westlich

der tangierenden Bahnanlage, ebenfalls als Gemischte Baufläche dargestellt. Nordöstlich des Geltungsbereiches ist Grünfläche gezeichnet, welche die östlich anliegende Gemischte Baufläche umrahmt und von weiter westlich gelegenen, weitreichenden Wohnbauflächen trennt. Die dem Areal direkt zugewandten Flurstücke entlang des Rosenwegs südlich des Plangebietes werden als weitere Wohnbauflächen dargestellt; die Grundstücke ab zweiter Reihe wiederum als weit nach Süden ragende Gemischte Baufläche.

Im Zuge des Bebauungsplanes ist eine Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher aus den Darstellungen des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar.

## A.5.2 Baurecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Baurecht bemisst sich somit nach § 34 BauGB.

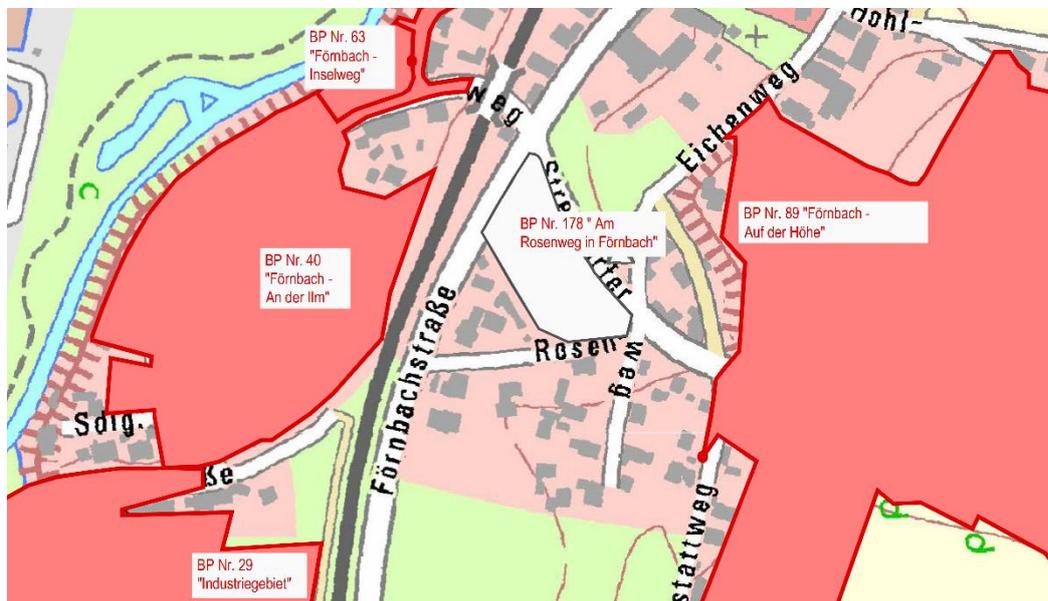


Abbildung 5: Lageplan des Geltungsbereiches und umgebender Bebauungspläne, o.M.

Umgebende Bebauungspläne:

Etwa 90 m östlich des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 89 „Förbach-Auf der Höhe“, in Kraft getreten am 22.04.1996. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO fest.

In etwa 60 m Luftlinie westlich des Plangebietes entfernt gilt der Bebauungsplan Nr. 40 „Förbach-An der Ilm“, rechtswirksam seit 15.07.1980 mit letzter Änderung, rechtswirksam seit 10.04.1990. Dieser setzt ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Förbach-An der Ilm“ und damit etwa 100 m nordöstlich des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 63 „Förbach-Inselweg“. Dieser trat am 04.08.1988 in Kraft und setzt ebenfalls ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest.

Etwa 250 m südwestlich entfernt beginnt der sich weiter nach Süden erstreckende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Industriegebiet“. Der am 13.05.1995 in Kraft getretene Plan setzt Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO und teilweise Sondergebiet im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO fest.

#### **A.5.2.1 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion**

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, rechtswirksam seit 06.12.2019, als Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion dargestellt.

#### **A.5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Durch das Büro gruenstifter GbR, Nürnberg wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die als Anlage dieser Begründung beigefügt wurde. Bei Berücksichtigung folgender Maßnahmen sind demnach keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten:

- Zeitliche Optimierung der Holzungs- und Landschaftsbaumaßnahmen: Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen von potentiellen Brutquartieren zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten der betroffenen Arten sollten die Arbeiten somit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende März (01.10. bis 31.03.) durchgeführt werden.
- Die Arbeiten sind in den vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz, durch einen Sachverständigen durchzuführen.
- Eine ökologischen Baubegleitung beim Abriss der Bestandsgebäude sowie der Baufeldfreimachung muss über einen Sachverständigen erfolgen.
- Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden getroffen:
- Ausgleich des Verlustes von Spaltenquartieren durch das integrieren von Fledermausganzzjahresquartieren und Mauerseglerkästen: Vorhabens bedingt kommt es zur Entfernung alter Gebäude, deren Traufbereiche aufgrund ihrer Bauweise potenzielle Quartiere für Mauersegler (*Apus apus*) beherbergen können. Insgesamt sollen 10 Mauersegler- und 5 Fledermausganzzjahresquartiere in die neu entstehenden Gebäuden integriert werden. Dies ist in Aufputz-Variante oder im Falle von WDV-Systemen auch Unterputz möglich.

#### **A.5.4 Wasserhaushalt**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

In etwa 140 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der angrenzenden Ilm. Aufgrund dessen Lage hinter einem Siedlungsgebiet sowie einer Bahntrasse ist mit keiner davon ausgehenden Gefahr für das Plangebiet zu rechnen.

#### **A.5.5 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken derzeit Immissionen durch das Verkehrsaufkommen der umliegenden Zufahrts- und Durchfahrtsstraßen sowie der durch eine Lärmschutzwand abgetrennten Bahnstrecke München - Treuchtlingen ein. Ebenso gehen von dem nördlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Weidefläche Geräusch- und gegebenenfalls Geruchsmissionen aus.

Vom Plangebiet selbst gehen bisher Emissionen durch die vorhandene Wohnnutzung und noch geringfügig bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle hervor.

#### **A.5.6 Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **A.5.7 Fachplanungen und -gutachten**

##### Hydrogeologische Bewertung der geplanten Bebauung

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme der Gartiser Germann & Piewak Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH zu Baugrunduntersuchungen für den geplanten Neubau und dessen Untergrundverhältnissen vor. Der dazugehörige Untersuchungsbericht (USB01) ist gegenwärtig noch in Bearbeitung. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Auf Grundlage der bei den Baugrunduntersuchungen festgestellten Untergrundverhältnisse und dem aktuellen Planstand sowie der Hydrogeologischen Karte von Bayern, Maßstab 1:50.000, Blatt 7534 Pfaffenhofen wurde eine Berechnung des durch die dauerhaft ins Grundwasser eintauchenden Bauwerke entstehenden Grundwasseraufstaus entsprechend des Berechnungsverfahrens nach SCHNEIDER (1983) durchgeführt.

Unterhalb der Bauwerke liegen bis in größerer Tiefe stark wasserdurchlässige Sande und Kiese vor. Demnach ergibt sich rechnerisch bei den maßgebenden Bauwerksabmessungen (Tiefgarage ca. 70 m \* 30 m) im Anströmbereich ein Anstau des Grundwassers bzw. eine Absenkung im Abstrombereich um  $\pm 2,42$  cm bei einer Um- und Unterströmung bzw. maximal  $\pm 3,35$  cm bei Ansatz einer ausschließlichen Unterströmung des Bauwerks. Diese Werte liegen innerhalb des natürlichen Schwankungsbereichs des Grundwassers.

Es ist davon auszugehen, dass diese Schwankungen in der Vergangenheit bereits häufig und regelmäßig vorhanden waren und keinen neuen Lastfall darstellen. Eine Beeinflussung der Grundwasserstände und Grundwasserströmungen mit eventuell negativem Einfluss auf die Umgebung kann daher ausgeschlossen werden.

Die in der Vergangenheit beobachtete Stauwasserbildung nach starken Niederschlägen im Nordwesten des Grundstücks, wird verursacht durch die hier vorliegende Geländemulde [...] sowie oberflächennah sehr schwach durchlässigen Baugrund (Auesedimente [...]). Bei einer Bebauung des Geländes und einer geordneten Ableitung der Oberflächenwässer ist hier im Anschluss nicht mehr mit einem Aufstau von Oberflächenwasser über die Geländeoberkante zu rechnen“ (Gartiser Germann & Piewak Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH 2020, S. 3).

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einen Umfang von ca. 0,6 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 647, 647/2, 647/4 und 647/5 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 666/2 der Gemarkung Förbach.

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

### **A.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Dies betrifft der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Ursache für den Ausschluss der genannten Nutzungen ist die beabsichtigte Vermeidung zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastung des als öffentlicher Spielplatz und Wohngebiet bestimmten Plangebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes.

### A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzung von Grundflächenzahlen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO, Geschossflächenzahlen und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 50 von 100 (GRZ 0,5) und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 45 von 100 (GRZ 0,45) festgesetzt. Dies überschreitet jeweils die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. Dieser Wert kann um Flächen für Tiefgaragen bis einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 0,3 m beträgt.

Nachdem das Gelände bisher in geringerer Bebauungsdichte durch zwei Einfamilienhäuser und eine Hofstelle mit unbebauter Fläche genutzt wurde, wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung ermöglicht. Dies entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt zu einer flächeneffizienten Ermöglichung von Wohnraum im Innenbereich bei. Durch die festgesetzte maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Aus einer hohen Wohnungsdichte resultierende erforderliche Stellplätze können somit platzsparend untergebracht und eine zusätzliche Belastung der Umgebung durch ruhenden Verkehr gemindert werden.

### A.6.4 Wand- und Gebäudehöhen

Auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe der Außenwände festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf bei den in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Gebäuden folgende Höhe bezogen auf NHN (Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016 – DHHN2016) nicht überschreiten:

Gebäudekörper Nr.	Höhe OKFF EG
1	421,5 m ü. NHN
2	422,0 m ü. NHN
3	422,5 m ü. NHN
4	424,0 m ü. NHN

Gebäudekörper Nr.	Höhe OKFF EG
5	425,0 m ü. NHN
6	424,0 m ü. NHN
7	423,0 m ü. NHN
8	422,0 m ü. NHN
9	422,0 m ü. NHN

Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern, gemessen senkrecht zur Wand an der Außenseite der Umfassungsmauer und bezogen auf die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Dies dient der Gewährleistung einer geordneten, gleichmäßigen Höhenentwicklung und trägt damit zu einem harmonischen Gesamteindruck des Vorhabengebietes bei. Die zulässige Wandhöhe darf durch Fahrstuhlüberbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Die Wandhöhe der Tiefgaragenabfahrt darf eine Höhe von 424,6 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies dient der Gewährleistung einer angemessenen Zufahrtshöhe unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der benachbarten Gebäude sowie der optischen Unterordnung der Garageneinfahrt gegenüber der umliegenden Wohnbebauung.

Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Sammelanlage für Abfall (As) und Fahrradabstellplätze (FSt) dürfen eine Höhe von 2,20 m gemessen von der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

### A.6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist innerhalb der Baugebietsteiffläche WA1 durch Balkone um jeweils bis zu 2,3 m Tiefe und bis zu 5,6 m Breite zulässig.

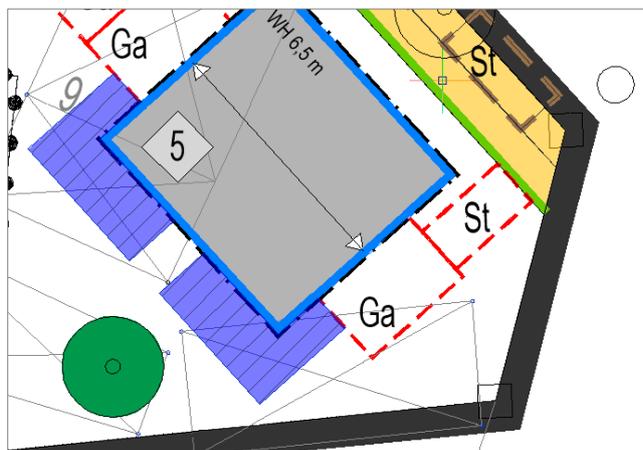
In der Baugebietsteiffläche WA1 sind ausschließlich Einzelhäuser, in der Baugebietsteiffläche WA2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies dient der Einfügung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld entlang der Streitdorfer Straße.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Mit Ausnahme von Einhausungen für Müllgefäße ist an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Zusätzlich ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Baugebietsteiffläche WA1 je Wohnung im Erdgeschoss eine Terrasse von bis zu 17 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

In der Baugebietsteiffläche WA2 ist je Wohnung im Erdgeschoss eine Terrasse von bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Abbildung 6: Beispielhafte Realisierung von Terrassenflächen



## Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet 1 H; jedoch werden durch Festsetzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe und der Festsetzung der zulässigen Dachneigung entsprechend Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zum Teil Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen, als nach Satz 1 zulässig. Somit finden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO hier keine Anwendung.

In Betrachtung der giebelseitigen Abstandsflächen innerhalb der Baugebietsteiffläche WA2 werden die festgesetzte Wandhöhe und zusätzlich die Annahme der Ausschöpfung der maximal zulässigen Tiefe des Baufensters in Kombination mit der maximal zulässigen Dachneigung zugrunde gelegt. Aus dieser Kombination ergibt sich die gemäß vorliegendem Bebauungsplan maximal zulässige Höhe der Giebelfläche. Dies wird für die Baugebietsteiffläche WA2 anhand der Abstandsfläche zwischen den Baufenstern 9 und 8 ausführlich dargestellt. Die nachfolgende Betrachtung weiterer Abstandsflächen erfolgt analog dazu. Aufgrund der sich wiederholenden Vorgehensweise wird sie beim ersten Mal eingehend dargelegt und bei den nachfolgenden Fällen auf das Wesentliche beschränkt.

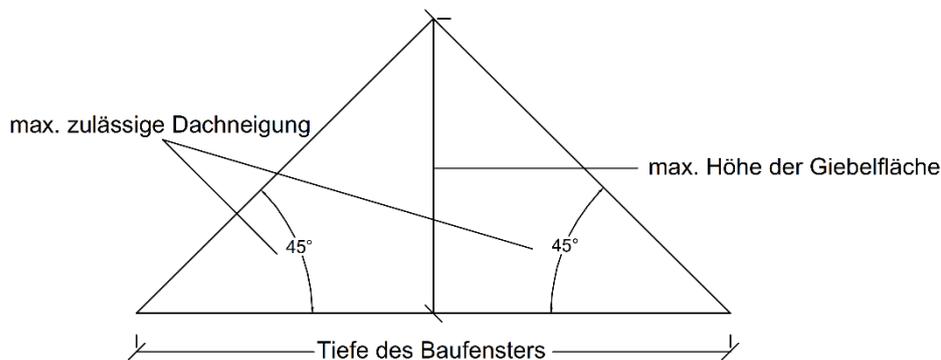


Abbildung 7: Schematische Darstellung der Giebelflächenkonstruktion

Die Tiefe der Baufenster 9 und 8 beträgt jeweils 11,9 m und die Dachneigung wird unter Punkt 6.2.2 der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf 38 bis 45 Grad bezogen auf die Horizontale festgesetzt. Aus diesen beiden Parametern (Tiefe des Baufensters und maximal zulässige Dachneigung) lässt sich die maximal mögliche Giebelfläche konstruieren.

Demzufolge beträgt die Höhe der maximal zulässigen Giebelfläche für das Baufenster 8 sowie das identisch bemaßte Baufenster 9 jeweils 5,95 m. Gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO ist die Höhe der Giebelfläche im Bereich des Daches bei einer Dachneigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel bei der Abstandsflächenbetrachtung anzurechnen. Somit sind bei Giebelwänden die zulässige Wandhöhe und zusätzlich ein Drittel der Höhe der Giebelfläche zu beachten.

Für die Baufenster 9 und 8 bedeutet dies bei einer Wandhöhe von 6,5 m und einem Drittel der maximal möglichen Höhe der Giebelfläche ( $5,95 \text{ m} / 3 = 1,98 \text{ m}$ ) eine Abstandsfläche von jeweils 8,48 m. Das sogenannte 16 m Privileg gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO erlaubt es, vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge die Hälfte der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche, mindestens jedoch 3 m, anzurechnen. Dementsprechend ergibt sich für die Giebelwand des Baufensters 9 und 8 jeweils eine erforderliche Tiefe der Abstandsfläche von 4,24 m ( $8,48 \text{ m} / 2 = 4,24 \text{ m}$ ). Das bedeutet, zwischen den beiden Baufenstern 9 und 8 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe insgesamt 8,48 m ( $4,24 \text{ m} + 4,24 \text{ m}$ ).

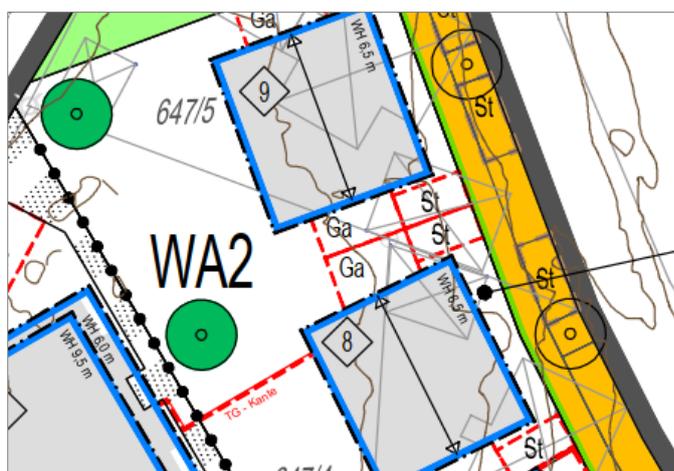


Abbildung 8: Lage der Baufenster 9 und 8

Der Abstand zwischen den Baufenstern 9 und 8 beträgt 6,4 m, wodurch die erforderliche Abstandsfläche von 8,48 m zwischen den beiden Baufenstern um 2,08 m unterschritten wird.

Durch die festgesetzte Anordnung und Ausrichtung der Baufenster ist eine gute Durchlüftung und Belichtung künftiger Wohnungen von Westen und Osten trotz einer Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche an den Giebelseiten realisierbar. Im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse ist somit keine Beeinträchtigung zu erwarten. Aufgrund des Abstandes von über 6 m zueinander ist von keiner Gefährdung durch Brandüberschlag auszugehen.

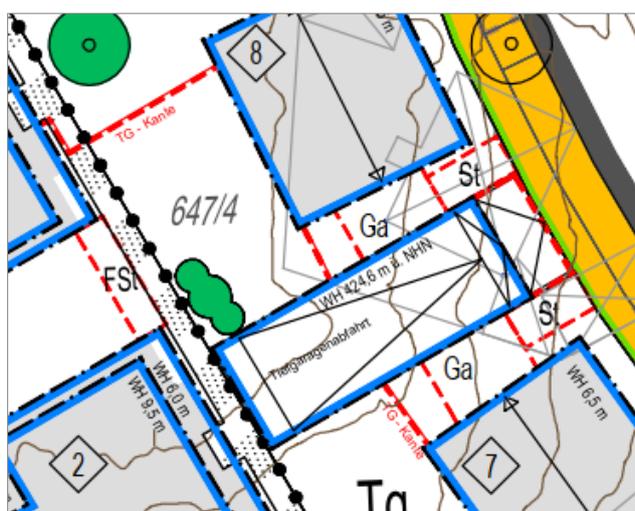


Abbildung 9: Lage der Baufenster 8 und 7 sowie der Tiefgarageneinfahrt

Der Abstand zwischen dem Baufenster 8 und der Wand der Tiefgarageneinfahrt (bei einer maximalen Höhe von  $424,6 \text{ m} \text{ ü. NHN} - 422,0 \text{ m} \text{ ü. NHN} = 2,6 \text{ m}$ ) beträgt 3,3 m. Die

rechnerisch erforderliche Abstandsflächentiefe von 6,84 m (4,24 m + 2,6 m) wird somit um 3,54 m unterschritten.

Der Abstand zwischen der südlichen Wand der Tiefgarageneinfahrt und dem Baufenster 7 beträgt 4,3 m. Die erforderliche Abstandsflächentiefe von 6,84 m (4,24 m + 2,6 m; vgl. Abstand zwischen Baufenster 8 und nördlicher Wand der Tiefgarageneinfahrt) wird dadurch um 2,54 m unterschritten. Da ein Mindestabstand von 3 m freigehalten wird und Belichtung und Belüftung durch die Ausrichtung der Baukörper in Südwest-Nordost-Ausrichtung gewährleistet werden kann, ist jedoch keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten.

Die Baufenster 7, 6 und 5 sind in gleicher Bemaßung bei einer giebelseitigen Breite des Baufensters von jeweils 11,9 m und ebenfalls einer maximalen Dachneigung von jeweils 38 – 45 Grad festgesetzt. Daraus ergibt sich jeweils eine erforderliche giebelseitige Abstandsflächentiefe von 8,48 m zueinander. Da der Abstand zwischen den Baufenstern 7 und 6 9,6 m bzw. der Abstand zwischen den Baufenstern 6 und 5 12,0 m beträgt, wird die erforderliche Abstandsflächentiefe von 8,48 m zueinander hierbei eingehalten.

Die erforderliche Abstandsflächentiefe der jeweils identisch bemaßten Baufenster 1 bis 4 beträgt aufgrund des 16m-Privilegs jeweils 3,75 m. Da der Abstand zwischen den parallel zueinander angeordneten Baufenstern 1 bis 3 jeweils 7,8 m beträgt, wird dieser in diesem Bereich gewahrt.

Der Abstand des Baufensters 1 zu den nordöstlich davon leicht versetzt angeordneten Baufenstern 9 und 8 beträgt 13,2 m bzw. 11,0 m. Die unverkürzte erforderliche Abstandsfläche in diesem Bereich beträgt 7,9 m für das Baufenster 1 sowie jeweils 6,5 m für die Baufenster 9 und 8. Dadurch überlappt die Abstandsfläche des Baufensters 1 die Abstandsfläche des Baufensters 9 minimal um eine Fläche von insgesamt 0,73 m<sup>2</sup>; die Abstandsfläche des Baufensters 8 wird um eine Teilfläche von 19,2 m<sup>2</sup> bei einer maximalen Tiefe von 3,2 m überlappt. Da die Belichtung und Belüftung der genannten Baufenster von West nach Ost bzw. Südwest nach Nordost ermöglicht ist, bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

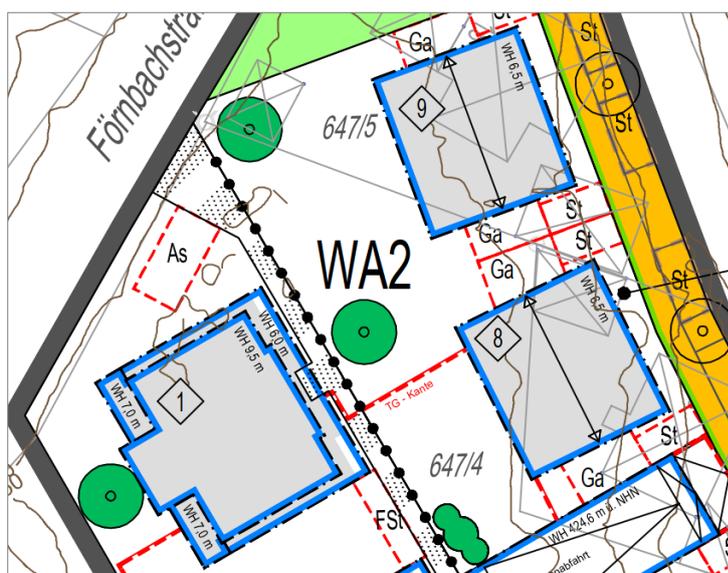


Abbildung 10: Lage der Baufenster 1, 8 und 9

Der Abstand zwischen dem Baufenster der Tiefgarageneinfahrt und dem Baufenster 2 beträgt 2,10 m. Bei einer unverkürzten Abstandsfläche des Baufensters 2 von 7,9 m wird die Abstandsfläche der Tiefgarageneinfahrt von 1,3 m in diesem Bereich vollständig unterschritten. Das Baufenster der Tiefgarageneinfahrt sowie dessen seitliche Abstandsflächen werden dabei um 5,80 m Tiefe überdeckt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Breite und Höhe der Tiefgarageneinfahrt sowie dessen Lage nordöstlich des Wohngebäudes ist eine Durchlüftung von Wohnungen des Baufensters 2 von West nach Ost dennoch gesichert.

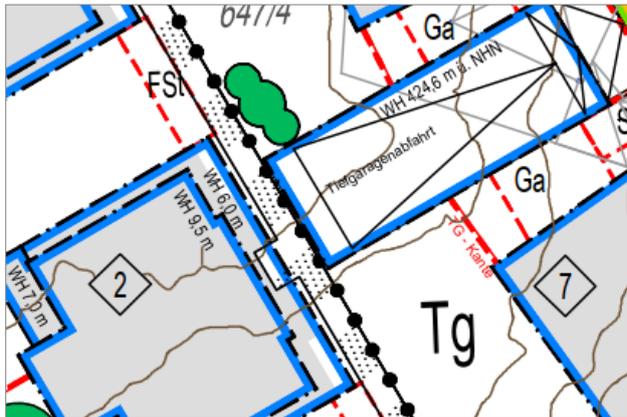
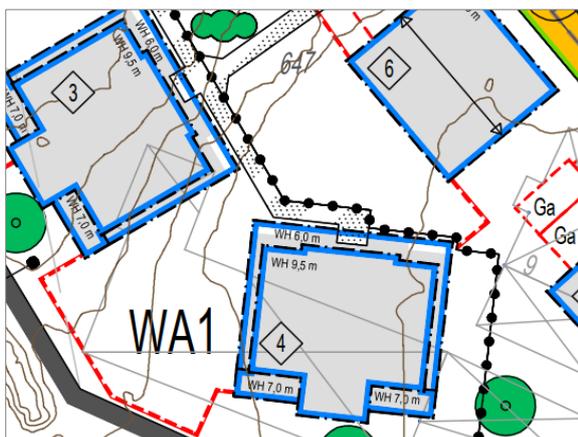


Abbildung 11: Lage der Baufenster 2 und 7 sowie der Tiefgarage

Zudem überlappt die Abstandsfläche des Baufensters 2 die unverkürzte Abstandsfläche des Baufensters 7 bei einer maximalen Tiefe von 3,74 m und einer Breite von maximal 1,36 m um eine Fläche von 3,8 m<sup>2</sup>. Aufgrund der nur geringfügigen Überschneidung und der versetzten Anordnung der Baufenster zueinander wird die Belüftung und Belichtung des Baufensters 7 dabei nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Auch die unverkürzte Abstandsfläche des Baufensters 3 überlagert sich mit der Abstandsfläche des Baufensters 7. Die erforderliche unverkürzte Abstandsflächentiefe von 6,5 m + 7,5 m = 14 m (Baufenster 7 + Baufenster 3) wird bei einem vorliegenden Abstand von 11,5 m in versetzter Lage zu einander um 1,3 m bis maximal 2,8 m Tiefe unterschritten. Trotz dieser Unterschreitung der Abstandsflächentiefe bleibt eine Belüftung und Belichtung des Baufensters 7 weiterhin von Südwest nach Nordost und Ost gewährleistet.

Der Abstand zwischen den Baufenstern 3 und 4 beträgt an der schmalsten Stelle 4,3 m. Durch die versetzte Lage zueinander überlagern sich deren seitliche Abstandsflächen von



jeweils 3,0 m und 3,75 m Tiefe (bei Staffelbauweise) auf Dreiecksflächen mit Tiefen von 0,12 m bzw. 1,28 m. Durch die nach Südwesten weiter voneinander abgewandte Ausrichtung der Baufenster kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung beider Gebäude über die nach Westen, Süden und Nordosten bzw. Südwesten und Nordosten ausgerichteten Fassaden erfolgen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist dadurch nicht zu erwarten.

Abbildung 12: Lage der Baufenster 3, 4 und 6

Die erforderliche unverkürzte Abstandsfläche nördlich des Baufensters 4 von 6,0 m Tiefe überlagert zudem minimal die Abstandsflächen von 3,0 m und 6,0 m Tiefe des Baufensters 3 auf der Fläche von zwei Dreiecken à 0,027 m<sup>2</sup> und 0,316 m<sup>2</sup>. Auch diese geringfügige Unterschreitung der Abstandsfläche bewirkt keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse.



Abbildung 13: Lage der zulässigen Außengrenze von Tiefgaragen bzw. Stützmauern entlang der westlichen Grenze des Plangebiets

Bei der nach Norden gerichteten erforderlichen unverkürzten Abstandsflächentiefe von 6,0 m bzw. 7,9 m (bei Staffelbauweise) für Baufenster 4 bzw. 6,5 m für Baufenster 6 erfolgt eine Überlappung der erforderlichen Abstandsflächentiefe. Diese bemisst sich auf eine polygonale Fläche von insgesamt 53,2 m<sup>2</sup>, welche das Baufenster 6 um eine Tiefe von maximal 1,8 m überdeckt. Die Belüftung und Belichtung des Baufensters 6 wird dabei weiterhin von West nach Ost bzw. Südwest nach Nordost gewährleistet. Die oben beschriebene Belüftung und Belichtung des Baufensters 4 von Westen nach Osten bzw. Süden nach Nordosten wird dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Zur Ermöglichung der Errichtung einer Tiefgarage und der Regulierung von Geländeänderungen durch Stützmauern werden zeichnerische Festsetzungen zu den maximalen Ausdehnungen einer Tiefgarage bzw. textliche Festsetzungen unter Punkt 8 zur maximalen sichtbaren Höhe von 1,5 m für Stützmauern getroffen. Dabei gilt ebenso jeweils eine Abstandsflächentiefe von 1H. Insbesondere im westlichen bzw. südwestlichen Randbereich des Plangebietes wird dadurch eine Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die Abstandsflächentiefe ermöglicht. Zudem überschreiten die erforderlichen unverkürzten Abstandsflächentiefen der Baufenster 1 bis 4 die westliche und südwestliche Grundstücksgrenze um Tiefen von bis zu 4,45 m.

Die Abstandsflächentiefen ragen hierbei jeweils auf ein etwa 7 m breites, gehölzfreies Grundstück mit schmalen Bachlauf, welches als Entwässerungsgraben dient. Eine Beeinträchtigung der Belüftung und Belichtung der Baufenster 1 bis 4 sowie benachbarter Gebäude wird durch die ermöglichte Unterschreitung der Abstandsflächentiefe und Nähe zur Flurstücksgrenze somit nicht erreicht.

## **A.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Balkone und Terrassen innerhalb der Baugebietsteilfläche WA2 sind nur in Verbindung mit Loggien zulässig. Loggien müssen mindestens 1,20 m tief sein. Freisitze (Loggien ggfs. Ergänzt durch Balkone oder Terrassen) müssen mindestens 5 m<sup>2</sup> groß sein.

Die genannten Festsetzungen zur Errichtung von Balkonen und Terrassen beruhen auf dem Ziel der Innentwicklung und maßvollen Nachverdichtung, welches sich die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm gesetzt hat. Dies setzt voraus, dass qualitätvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils von Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen zum Verweilen einladen.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm verfolgt seit dem Jahr 2011 außerdem das Ziel ihres Integrierten Klimaschutzkonzeptes, die Ausschöpfung aller Potentiale zu einer vollständigen Stromversorgung aus erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2030 zu erreichen. Dies wirkt sich ebenso auf die örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aus.

### Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Dächer als Flachdach (Dachneigung max. 10 Grad bezogen auf die Horizontale) auszuführen. Dadurch wird eine geringere Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Nutzung von Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Dächer als Satteldach (Dachneigung 38-45 Grad bezogen auf die Horizontale) auszuführen. Die Dacheindeckungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind ausschließlich aus Dachsteinen oder -ziegeln in roten Farbtönen herzustellen. Es sind nicht engobierte, nicht glänzende Dachsteine oder -ziegel zu verwenden. Dadurch fügt sich die künftige Bebauung des Plangebietes in das bestehende städtebauliche Ortsbild entlang der Streitdorfer Straße ein. Die Dachform begünstigt darüber hinaus die Nutzung solarer Energie.

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind entsprechend der Festsetzungen in Kapitel A.6.8.1 zu begrünen.

### Einfriedungen

Zur Eingliederung der künftigen Bebauung in das bestehende Ortsbild sind zudem nur offene Einfriedungen ohne Sockel oder Heckeneinfriedungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und zu hinterpflanzen.

Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Hinterpflanzungen mit heimischen Laubhecken und Laubgehölzen sind straßenseitig bis zu 1,60 m Höhe und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Zur Wahrung von Privatsphäre sind bei Doppelhäusern Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück auf Höhe der Terrasse bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

### Fassaden

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind ausschließlich helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Dunkle Fassadenflächen als Gestaltungselement im Material der Hauptflächen sind ausschließlich zur Akzentuierung auf bis zu 10 % der Fassadenfläche zulässig.

Dunkle Fassadenmaterialien sind zu Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmege-  
winnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fas-  
sadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Die Außenwände der Tiefgarage sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flä-  
chen sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze entsprechend der konstruktiven Mög-  
lichkeiten zu begrünen.

#### Photovoltaik Nutzung

Auf allen Dachflächen des Plangebietes eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdä-  
chern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von  
1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche WA2 sind bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäu-  
sern je Haus bzw. Haushälfte mindestens 20 m<sup>2</sup> Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu  
versehen. Dadurch wird die bilanzielle Deckung des Stromverbrauches eines durchschnittli-  
chen Haushalts durch eigene Photovoltaik-Module ermöglicht (etwa 3.500 kWh).

Der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung  
von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur Dachbegrünung die Baukosten erhöhen  
können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpas-  
sung jedoch als vertretbar angesehen, insb. da die meisten Bauherrn den produzierten Strom  
selbst nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaf-  
fenhofen a.d.Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ (PPV, [www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/mein-haus/photovoltaik/ppv](http://www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/mein-haus/photovoltaik/ppv)) existiert. Bei diesem Modell (PPV) können Private bzgl.  
Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-  
Anlage auf das Kommunalunternehmen zurückgreifen.

#### **A.6.7 Stellplatzflächen**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge sowie für Garagen  
bzw. Carports ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweck-  
bestimmung (Fahrad-)stellplätze bzw. Garagen (Carports) festgesetzten Flächen zulässig.

Die oberirdischen Parkierungs- und Stellplatzflächen sowie Überpflasterungen sind in was-  
ser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

## **A.6.8 Grünordnung**

### **A.6.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

#### Dachbegrünung

Gründach-Flächen tragen zu einer Entlastung beim Regenrückhalt bei und verbessern das Mikroklima durch Verdunstung und Beschattung. Zudem leisten sie einen Beitrag zur Biodiversität, binden Stäube und Schadstoffe und reduzieren als Wärmedämmung sowie Hitzeschild den Ressourcenverbrauch.

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind daher zu mindestens 80 % der Dachfläche bei einer Substratstärke von 4 – 8 cm zu begrünen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

#### Durchgrünung

In dem neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiet sind festgesetzte Bäume und Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Die Standorte sind entsprechend der Planzeichnung einzuhalten.

Der Freiflächengestaltungsplan ist zu beachten.

#### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Abgängige Gehölze sind gemäß der Artenliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.).

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Die Baumstandorte im Plan stellen einen Pflanzvorschlag dar.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücksfläche sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Pflanzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mindestens 30 cm unter das fertige Geländeniveau abzusenken. Nicht notwendige Bereiche für Verkehrsflächen sind mit einer entsprechend hohen Oberbodenschicht abzudecken und zu begrünen.

Die oberirdischen Parkierungs- und Stellplatzflächen, Zufahrten sowie Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

### Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante zugelassen. Ab einer sichtbaren Höhe von 0,8 m sind Stützmauern zu begrünen.

### Artenschutz

Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende März (01.10. bis 31.03.) durchzuführen.

### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wiederzuverwerten.

## **A.6.8.2 Artenliste**

### **Bäume**

*I. Wuchsklasse, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm*

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	<i>Feldahorn Sorte 'Elsrijk'</i>
<i>Catalpa bignonioides 'Nana'</i>	<i>Kugel-Trompetenbaum</i>
<i>Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'</i>	<i>Robinie</i>
<i>Sophora japonica</i>	<i>Schnurbaum</i>
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	<i>Stadtlinde</i>
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	<i>Mehlbeere</i>

### **Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60 – 100 cm

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier lamarckii</i>
<i>Sommer-Flieder</i>	<i>Buddleja Sorte</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Ginster</i>	<i>Genista lydia</i>
<i>Ranunkelstrauch</i>	<i>Kerria japonica</i>
<i>Kolkwitzie</i>	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Falscher Jasmin</i>	<i>Philadelphus "Erectus"</i>
<i>Bibernellrose</i>	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
<i>Hechtrose</i>	<i>Rosa glauca</i>
<i>Weinrose</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>
<i>Apfelrose</i>	<i>Rosa rugosa</i>
<i>Johannisbeere</i>	<i>Ribes sanguineum</i>
<i>Brautspiere</i>	<i>Spiraea arguta</i>
<i>Flieder</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Weigelia</i>	<i>Weigela "Bristol Ruby"</i>

## **A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Ein Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz ist durch die direkte Nähe zur Förbachstraße und Streitdorfer Straße gegeben.

### **A.6.9.2 Stromversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Stromnetz ist gegeben.

### **A.6.9.3 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz ist gegeben.

### **A.6.9.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus in den Graben auf das benachbarte Flurstück Nr. 97/15 einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle abgeleitet.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g WHG sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um Wasserverunreinigungen zu verhindern.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Oberirdische Parkierungs- und Stellplatzflächen sowie Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Stellplätze

Siehe Kapitel A.6.7.

### **A.6.10 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohnbaufläche	5.109 m <sup>2</sup>	86 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	549 m <sup>2</sup>	9 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	278 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>5.936 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **A.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Hydrogeologische Bewertung vom 07.07.2020

Freiflächengestaltungsplan vom 24.08.2020

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)-Relevanzprüfung/Vorprüfung (gruenstifter GbR, Nürnberg) vom 30.10.2020: siehe Kap. A.5.3

### **A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird eine Nachverdichtung des Bodens mit geringfügigen Auswirkungen auf das Wasserabflussverhalten ermöglicht.

#### **A.8.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 5.936 m<sup>2</sup>, von der etwa 2.300 m<sup>2</sup> künftig überbaut werden kann (GRZ 0,45). Die GRZ kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 30 cm beträgt, um bis

zu 50 % überschritten werden. Es ist insgesamt von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

Aktuell befindet sich auf der Fläche eine Hofstelle mit Nebengebäuden, Wohnhäusern und Grünflächen mit Gehölzbeständen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.187 „Am Rosenweg in Förbach“ ergeben sich Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können an die anthropogene Vorbelastung angepasste gehölzbrütende Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorkommen. Die Überplanung der Grünfläche führt zur Beseitigung wertgebender Habitatstrukturen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage) hat ergeben, dass durch die Planung unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### Boden und Wasser

Laut Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) befindet sich auf dem Vorhabenbereich hauptsächlich Gley und Braunerde-Gley aus (skellettführenden) Schluff bis Lehm.(73b)

Der Vorhabenbereich ist derzeit stellenweise versiegelt, teilweise begrünt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Gartennutzung durch die Einbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln und die Versiegelungen im Plangebiet teilweise vorbelastet.

Es befinden sich im Plangebiet zwei kleine Teiche sowie ein Entwässerungsgraben. Östlich angrenzend befindet sich auf Fl.Nr.97/15 ein Bachlauf.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

---

Durch die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

### Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung, das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung ist zu rechnen. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

### Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

Infolge einer zusätzlichen Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte innerhalb des Plangebiets werden die langfristigen Auswirkungen als mittel eingestuft.

### Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets, nahe angrenzend zur Bahnlinie. Durch die bereits umliegende Bebauung haben die Neubauten keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Durch die Begrünung der Tiefgarage sowie die innere Durchgrünung des Wohngebietes wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

### Zusammenfassung

Den größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche dar und wirkt sich auf alle Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen aus. Da es sich um eine bereits teilweise versiegelte sowie vorbelastete innerörtliche Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als mittel zu bewerten.

## **B      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## **C      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Förbach (rot umrandet). Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 .....	7
Abbildung 2: Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 01.02.2015).....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (10) - Karte 1 Raumstruktur.....	11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm mit Kennzeichnung des Plangebietes durch rote Umrandung (rechtswirksam seit 06.12.2019).....	14
Abbildung 5: Lageplan des Geltungsbereiches und umgebender Bebauungspläne, o.M. ...	15
Abbildung 6: Beispielhafte Realisierung von Terrassenflächen.....	20
Abbildung 7: Schematische Darstellung der Giebelflächenkonstruktion.....	21
Abbildung 8: Lage der Baufenster 9 und 8.....	22
Abbildung 9: Lage der Baufenster 8 und 7 sowie der Tiefgarageneinfahrt .....	22
Abbildung 10: Lage der Baufenster 1, 8 und 9.....	23

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 187 "Am Rosenweg in Förbach", Entwurf vom 10.09.2020

Begründung mit Umweltbericht

Abbildung 11: Lage der Baufenster 2 und 7 sowie der Tiefgarage.....24  
Abbildung 11: Lage der Baufenster 3, 4 und 6.....25  
Abbildung 12: Lage der zulässigen Außengrenze von Tiefgaragen bzw. Stützmauern entlang  
der westlichen Grenze des Plangebiets.....25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....31

**D Verzeichnis der Anlagen**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro gruenstifter GbR

Hydrogeologische Bewertung, Gartiser, Germann & Piewak GmbH