



**Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Bebauungsplan Nr. 5 „Ziegellohfeld“**

**9. Änderung mit gleichzeitiger Teiländerung  
des Bebauungsplans Nr. 13 „Stettiner Straße“**

**- Begründung -**

zur Planfassung vom 25.02.2021

**- Entwurf -**

**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 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 .....	4
2.5	Erschließung .....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Landschaftsplan .....	6
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	6
4	Plankonzept.....	7
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	7
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung .....	7
4.3	Landschaftsplanerisches 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 .....	10
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	10
5.6	Artenschutz .....	11
6	Planungsalternativen .....	12
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....	12
7.1	Belange des Umweltschutzes .....	12
7.2	Belange des Denkmalschutzes .....	12
7.3	Belange des Bodenschutzes.....	12
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
7.5	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen .....	12
7.6	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	13
7.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz .....	13
7.8	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen .....	13
8	Flächenbilanz .....	14

## **1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung**

### **1.1 Ziele der Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und dennoch den Ortscharakter zu bewahren. Dabei werden die bestehenden und stark gemischten Gebäudestrukturen im Planungsgebiet berücksichtigt, durch geeignete Maßnahmen gesteuert und vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung bewahrt. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem vorherrschenden Charakter, wodurch die regionale Identität erhalten bleibt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dabei nicht berührt.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 10.10.2019 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ziegellohfeld“ stammt aus dem Jahr 1979 und wurde mittlerweile sieben Mal geändert. Anlass der 9. Änderung ist es, den Bebauungsplan auf einen modernen Stand zu bringen und insbesondere die Festsetzungen zur Nachverdichtung verträglich zu regeln.

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich aufgrund des hohen Siedlungsdruckes für Wohnnutzungen Themen der Nachverdichtung gegenüber. Durch den anhaltenden Bedarf an Wohnraum kommt es aktuell zu einer starken Bautätigkeit. Die grundsätzlich wünschenswerte Innenentwicklung soll daher in moderater Form unter Wahrung besonderer Gebietscharaktere erfolgen und gezielt gesteuert werden.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm und erstreckt sich, ausgehend von der Hohenwarter Straße, den Hang hoch bis zur Königsberger Straße. Das Gebiet liegt westlich des Stadtzentrums.

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bebaut, mit einer breiten Mischung an Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Durch die gute, innenstadtnahe 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

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1535/1, 1535/10, 1535/14, 1535/15, 1536/1, 1536/2, 1536/3, 1536/6, 1536/7, 1536/8, 1536/9, 1536/10, 1536/11, 1536/12, 1536/13, 1536/14, 1536/15, 1563/16, 1536/17, 1536/18, 1538, 1538/1, 1538/2, 1538/3, 1538/4, 1538/5, 1538/6, 1538/7, 1538/8, 1538/9, 1538/10, 1538/11, 1538/12, 1540, 1540/1, 1540/2, 1540/3, 1540/4, 1540/5, 1540/6, 1540/7, 1540/8, 1540/9, 1540/10, 1540/11, 1540/12, 1540/13, 1540/14, 1540/15, 1541, 1541/2, 1541/3, 15414, 1541/5, 1541/6, 1541/7, 1541/8, 1541/9, 1541/10, 1541/11, 1541/12, 1541/13, 1542, 1542/1, 1542/2, 1542/3, 1542/4, 1542/5, 1542/6, 1542/7, 1542/8, 1542/9, 1542/10, 1542/11, 1542/12, 1542/13, 1542/14, 1542/15, 1542/16, 1542/17, 1542/18, 1542/19, 1542/20, 1542/21, 1542/22, 1542/23, 1542/24, 1542/25, 1542/26, 1542/27, 1542/28, 1542/29, 1542/30, 1542/31, 1542/32, 1542/33, 1542/34, 1542/35, 1542/36, 1542/37, 1542/38, 1542/39, 1542/40, 1542/41, 1542/42, 1542/43, 1542/44, 1542/45, 1542/46, 1542/47, 1542/48, 1546, 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1547, 1547/1, 1547/2, 1547/3, 1549, 1549/2, 1549/3, 1549/5, 1549/6, 1550, 1550/1, 1550/2, 1550/3, 1550/4, 1550/5, 1550/6, 1551, 1551/1, 1551/2, 1551/3, 1551/4, 1551/5, 1551/6, 1551/7, 1551/8, 1551/9, 1551/10, 1551/11, 1552, 1552/1, 1552/2, 1552/3, 1552/4, 1553, 1553/1, 1553/2, 1553/3, 1553/4, 1553/5, 1553/6, 1553/7, 1553/8, 1553/9, 1553/10, 1553/11, 1553/12, 1553/13, 1553/15, 1554, 1554/1, 1556/1, 1556/2, 1556/3, 1556/4, 1556/5, 1556/6, 1556/7, 1556/8, 1556/9, 1556/10, 1556/11, 1556/12, 1556/13, 1556/14, 1556/15, 1556/16, 1556/17, 1556/18, 1556/19, 1556/20, 1556/21, 1556/22, 1556/23, 1556/24, 1556/25, 1556/26, 1556/27, 1556/28, 1556/29, 1556/30, 1556/31, 1556/33, 1556/34, 1556/35, 1556/36, 1556/37, 1556/38, 1556/39, 1556/40, 1556/41, 1556/43, 1556/44, 1556/45, 1622, 1622/10, 1622/11, 1622/12, 1622/13, 1622/16, 1623, 1623/1, 1623/2, 1623/3, 1623/4, 1623/5, 1623/6, 1623/7, 1623/8, 1624, 1624/2, 1624/3, 1624/4, 1624/5, 1624/6, 1624/7, 1624/8, 1624/10, 1624/11, 1625, 1625/1, 1625/2, 1625/3, 1625/4, 1626, 1626/1, 1626/2, 1626/3, 1626/4, 1626/5, 1626/6, 1626/7, 1626/8, 1626/9, 1626/11, 1626/12, 1626/13, 1626/14, 1626/15, 1626/16, 1626/17, 1626/19, 1628, 1628/1, 1628/2, 1628/3, 1628/4, 1628/5, 1628/6, 1628/7, 1628/8, 1628/9, 1628/11, 1628/12, 1628/13, 1628/14, 1628/15, 1628/16, 1628/17, 1628/18, 1628/19, 1628/20, 1628/21, 1628/22, 1628/23, 1628/24, 1628/25, 1628/26, 1628/27, 1628/29, 1628/30, 1628/31, und die Teilflächen 1546/5, 1548, 1611/1 und 1662/14 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Sie wird umgrenzt

- im Süden von den Flur-Nrn. 1930, 1930/16, 1947, 1948, 1949, 1950 und von Teilflächen der Flur-Nrn. 653 und 1951,
- im Norden von Teilflächen der Flur-Nrn. 1548, 1556/32 und 1578,
- im Osten von den Flur-Nrn. 1543/2, 1543/3, 1543/6, 1543/10, 1543/15, 1543/16, 1543/17, 1543/18, 1543/19, 1543/20, 1543/27, 1622/2, 1622/3, 1622/5, 1622/7, 1622/9, 1622/15, 1622/18 und von Teilflächen der Flur-Nrn. 1543/9, 1546/5, 1611/1 und 1622/14,
- im Westen von den Flur-Nrn. 1535/2, 1535/9, 1535/11, 1535/12, 1535/13, 1535/16, 1535/17, 1556, 1556/42, 1556/47, 1556/48, 1561/194, 1561/195, 1561/198, 1561/199, 1561/200, 1561/201, 1561/202, 1561/203 und von Teilflächen der Flur-Nr. 1611/1, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 195.023 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Topografie

Es handelt sich um einen nach Nordosten geneigten Hang, wobei das Gefälle von Süd nach Nord stärker ist, als das von West nach Ost. Die Höhe im Nordosten beträgt ca. 435 m ü. NN, die Höhe im Südwesten beträgt ca. 473 m ü. NN. Die steilste Neigung beträgt ca. 14,5%. In der Mitte des Gebietes gibt es einen Hochpunkt, so dass einige Grundstücke südexponiert liegen.

## 2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Bei der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich handelt es sich um eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus ist in der Mitte des Gebietes der Spielplatz „Troppauer Straße“ angesiedelt. Der Bestand ist geprägt von Gebäuden ab den 60er Jahren bis in die heutige Zeit. Dabei handelt es sich um freistehende Häuser, meist mit rotem Satteldach.

An der nördlichen Grenze ist Gewerbe angesiedelt. Hier befindet sich neben einem Edeka auch ein Computergeschäft, sowie ein Kalibrierservice. Angrenzend an die südwestliche Ecke des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte Burzlbaam. Bei den übrigen Bebauungen um den Geltungsbereich handelt es sich um Wohnbebauungen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes 5 „Ziegellohfeld“ umfasst zwar einen großen Teil des Urbebauungsplanes, jedoch nicht den ganzen Umgriff. So grenzt im Norden ein weiterer Teil des Bebauungsplanes an, der jedoch nicht in diesem Zuge überplant wird, da sich in diesem Bereich Gewerbe befindet. Westlich grenzt der Bebauungsplan 13 „Stettiner Straße“ an, der auch in einem kleinen Bereich Teil der Änderung ist. Im Süden grenzt der Bebauungsplan 99 „Radlhöfe“ an und im Osten der Bauungsplan 151 „Nördlich Radlberg“.

## 2.5 Erschließung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung des Bestandes handelt, ist die Erschließung hier bereits vorhanden.

Von Norden wird das Gebiet über die Sudetenstraße erschlossen, welche von der Hohenwarter Straße abgeht. Im Süden kommt man über die Königsberger Straße, welche an die Anton-Schranz-Straße angrenzt, in das Gebiet. Die Hohenwarter Straße führt in der einen Richtung zur Innenstadt und in der anderen Richtung ebenfalls auf die Anton-Schranz-Straße. Die Anton-Schranz-Straße geht als Umgehungsstraße westlich um Pfaffenhofen herum und mündet in der B13.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, da sich mehrere Bushaltestellen im und um das Gebiet befinden. Im Norden entlang der Hohenwarter Straße gibt es die Haltestellen Schmellerstraße, Schirmbeckstr./Finanzamt und Stettiner Straße, die alle von der Linie 2 (Bahnhof/Mozartstraße) angefahren werden. Im Gebiet selbst befinden sich die Haltestellen Aussiger Straße, Troppauer Straße, Görlitzer Straße und Sudetenstraße an denen die Linie 1 (Bahnhof/Görlitzer Straße) hält. Im Süden, in der Königsberger Straße hält zudem die Linie 6 (Bahnhof).

Die fußläufige Erschließung zum Gebiet hin erfolgt über einen beidseitigen Geh-, sowie einen einseitigen Radweg entlang der Hohenwarter Straße. Innerhalb des Gebietes stehen auf fast allen Straßen einseitige Gehwege zur Verfügung, zusätzlich gibt es öffentliche Fußwege zwischen einzelnen Häuserblöcken hindurch, als Abkürzung zum Straßenverlauf.

Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken geregelt.

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet. Ein Edeka befindet sich nördlich vom Umgriff, Ärzte, Apotheken usw. können fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreicht werden.

### 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

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

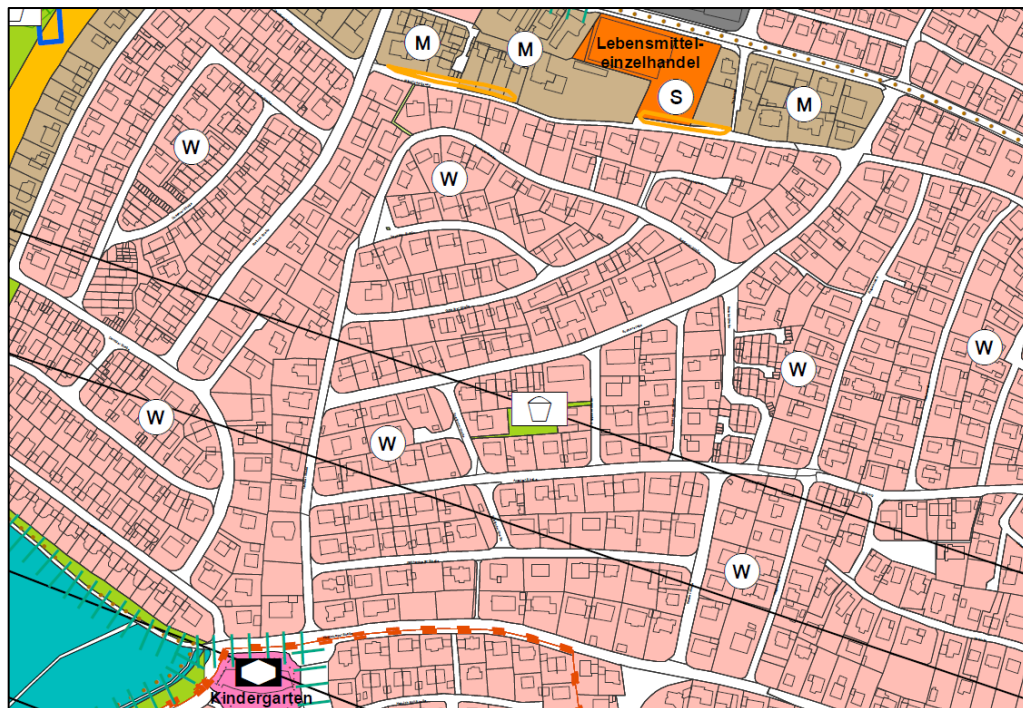


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Die vorliegende Planung kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 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 Wohn- und Mischbaufläche mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, die auf einem kleinen Teilbereich südexponiert liegt.

Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde, aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Der Spielplatz in der Mitte des Plangebietes und die Grünstreifen entlang der Egerländer Straße bilden ein Kaltluftentstehungsgebiet.

### 3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sind bei der Planung zu berücksichtigen.



## **4 Plankonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Städtebauliches Ziel des Baubauungsplanes ist es, die kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur, die aktuell vorzufinden ist, zu erhalten und eine Überformung dessen zu vermeiden. Ein gleichmäßiges und qualitätvolles Erscheinungsbild im Wohnquartier soll erreicht werden. Dabei soll es dennoch die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung geben und Raum für klimaangepasste Bauformen geschaffen werden.

### **4.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Da es sich um ein im Bestand befindliches und fast vollständig bebautes Gebiet handelt, ist dieses durch Straßen, sowie den ÖPNV verkehrlich erschlossen. Diese 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**

In der Mitte des Umgriffes befindet sich der Spielplatz „Troppauer Straße“. Dieser wurde im Zuge des Spielplatzkonzeptes der Stadt von 2015 überplant und neu gestaltet. So weist der Spielplatz nun neue und verschiedene Spielgeräte für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen auf.

Die Grünflächen entlang der Egerländer Straße dienen als Freifläche für die Bewohner und fördern gleichzeitig die Entstehung von Kaltluft in dem Gebiet.

Darüber hinaus soll trotz der Möglichkeiten der Nachverdichtung ein hoher Durchgrünungsanteil erhalten bleiben und gleichzeitig noch gefördert werden. So sind auf jedem Grundstück ab 300 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen und Dachflächen von Nebengebäuden zu begrünen.

### **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:

- die Vorgaben begrünter Flachdächer auf Nebengebäuden tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessern das Mikroklima und die Biodiversität.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Die zu pflanzenden Bäume tragen auch zur Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre bei.
- Die verpflichtenden Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen von Neubauten steigern das Angebot erneuerbarer Energiequellen.

## **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 gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich wird 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 können nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um auf das Umfeld zu reagieren und eine angemessene Städtebauliche Lösung zu erreichen wurde das Gebiet in mehrere Festsetzungsbereiche unterteilt.

Die westlichen und südlichen Festsetzungen (WA4) liegen an einem der Hochpunkte von Pfaffenhofen. Sie nehmen sich in ihrer Geschossigkeit etwas zurück, und bilden so einen Übergang zu den Angrenzenden Bebauungen.

Die übrigen Bereiche sind so geregelt, dass eine angemessene Nachverdichtung möglich ist und auf das vorherrschende Gelände reagiert werden kann, sich die Bebauungen aber dennoch in das Gebiet einfügen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen zwischen den Häuserreihen soll eine gute Belichtung aller Bauwerke sichergestellt werden. Aufgrund der Hanglage könnte es sonst, trotz der Abstandsflächenregelung, zu erhöhten und unerwünschten Verschattungen kommen. Die 5 m zum Straßenraum dienen vor allem der Durchgrünung und der Übersichtlichkeit des Freiraumes und verhindert, dass sich Schluchten entlang der schmalen Stichstraßen und Fußwege bilden. Dies sorgt für Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier.

### **5.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Durch gestalterische Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und ein positiver Umgang mit den klimatischen Veränderungen gefunden wird.

Die festgelegte offene Bauweise ist aktuell vorzufinden, fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden. Die Vorgaben für Fassaden und Dächer orientieren sich an der aktuellen Bebauung, ermöglichen aber auch eine zeitgemäße und klimaangepasste Gestaltung.

Das festgesetzte Sattel- und Walmdach in roter oder rotbrauner Farbe entspricht der für die Region typischen Bebauung. Gemäß Art. 141 BayVerf gilt es die kennzeichnenden Ortsbilder zu schonen und zu erhalten um die ortstypische Identität zu wahren. Diesem Ziel wird damit Rechnung getragen. Um bei den Vollgeschossen im Dach ausreichende Bereiche mit Wohnraumhöhen und ausreichender Belichtung zu erreichen, werden Dachaufbauten zugelassen, in ihrem Umfang zu Gunsten des Stadtbildes jedoch beschränkt. Um den ortstypischen Charakter des Gebietes zu wahren, gelten die Vorgaben der Dachformen auch für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Auf allen Dachflächen sind PV-Anlagen ausdrücklich zulässig, also auf Haupt- und Nebengebäuden. Auf Hauptgebäuden sind diese verpflichtend.

Grund dafür ist einmal, dass das Baugesetzbuch für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorschreibt. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Zudem besitzt Pfaffenhofen seit 2011 ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100% der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

Die Stadt Pfaffenhofen hat sich durch die stadt eigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen gerecht zu werden, sollen die Dachflächen der Hauptgebäude für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden, Osten oder Westen geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Somit kann der Strombedarf der im Haus geschaffenen Wohneinheiten bilanziell zu etwa 2/3 gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden (ca. 95 m<sup>2</sup> bzw. ca. 135 m<sup>2</sup> Modulfläche bei kleinen und großen Mehrfamilienhäusern mit etwa 9 bis 12 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m<sup>2</sup>).

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 Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d.

Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ (PPV, [www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/photovoltaik/photovoltaik](http://www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/photovoltaik/photovoltaik)) existiert. Beim PPV können Private bzgl. Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage auf das Kommunalunternehmen zurückgreifen.

Nebengebäude ab 9m<sup>2</sup> sind mit einem begrünten Flachdach auszubilden.

Das Flachdach ist zu begrünen, was viele Vorteile bietet, da es in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurückhält und puffert. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwasser an Fließgewässern. Die Verdunstung durch die Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft, 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.

Darüber hinaus tragen Flachdächer zu einem ruhigen Erscheinungsbild bei.

Nebenanlagen bis 9m<sup>2</sup> sind davon befreit, da auch die Möglichkeit bestehen soll, ein handelsübliches Fertig-Gartenhaus aufzustellen. Ein Gartenhaus (üblicherweise aus Holz), welches im Baumarkt zu erwerben ist, hat meist eine Grundfläche von unter 9m<sup>2</sup> und kann damit auch aufgestellt werden.

Die Vorgaben zu Einfriedungen wurden so gewählt, dass eine gestalterische Qualität im Gebiet entsteht und dennoch private Interessen nach Gestaltungsfreiheit und Privatsphäre zum Tragen kommen können. Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen zulässig. Durch offene Einfriedungen soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, diese zu passieren. Der zur Straße zulässige Zaunsockel soll den Eigentümern die Möglichkeit geben, die Gärten bei Bedarf vor Straßenwasser schützen.

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 Versickerung des Niederschlagswassers tragen zur Schaffung gesunder Lebensverhältnisse bei und verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

#### **5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Stützmauern werden getroffen, um jedem Grundstück an seinen Grenzen Sicherheit bezüglich der Einhaltung des natürlichen Geländes durch die Nachbarnutzung zu geben. Gleichzeitig tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass der Verlauf des Oberflächenwasserabflusses nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert wird und die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig gestört wird.

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

## 5.6 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der vielen Tiere in der Stadt zu erhalten, wenn möglich sogar aufzuwerten. Durch die Bautätigkeiten kommt es jedoch zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen dieser Lebensräume, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß §1 Abs. 7a) BauGB sind in der Bauleitplanung auch auf die Auswirkungen der Planung für Tiere zu beachten. Durch die Festsetzungen der Federmausquartiere wird deren Lebensraum in der Stadt gesichert und zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung gestellt. Fledermäuse gehören nach BNatSchG zu streng geschützten Arten und sind daher besonders zu schützen.

Die festgesetzten Fledermausquartiere sind bei Neubauten anzubringen.

Artenschutzkartierung (ASK):

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planumgriff ist ein Fledermausvorkommen kartiert:



TK25 7434	OBN 0483	K P	ERFG 100	GK-RW 683532	GK-HW 5378547
--------------	-------------	--------	-------------	-----------------	------------------

**Landkreis(e):** Pfaffenhofen a.d.Ilm  
**(Haupt-)Lebensraumtyp:** Sonstiges / ohne Lebensraumangabe (ASK)  
**Lagebeschreibung:** Pfaffenhofen a. d. Ilm, Gnesener Straße  
**Merkmale:** Weitere Lebensraumtypen/Ausstattung: Gebäude (-teil)  
 Gefährdung: Sonstige Beeinträchtigungen und Gefährdungen  
 Landschaftselemente in der Umgebung des Fundorts: Wiesen und Weiden / Grünland; Wald; Siedlung

**Vorläufige Objektnr.:**

ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	VZ	DATUM	SI
Fledermäuse (unbestimmt) Chiroptera (indet.)			1		OA DETER.:	S Lustig Anika		06.07.2017	SDS

## **6 Planungsalternativen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt. Um den lockeren Bebauungscharakter auch weiterhin beizubehalten und eine gleichmäßigere Siedlungsstruktur zu erreichen werden stärkere Verdichtungsmöglichkeiten als nicht angemessen erachtet.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die dafür erforderliche überschlägige Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, ergibt, dass durch den geplanten Bebauungsplan keine hohen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser – Hochwasser – sind als nicht erheblich einzustufen, da sie durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können.

### **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, welche komplett bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Durch die Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich sein.

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

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

### **7.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

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

### **7.5 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen**

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Quartiers. Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorgegebenen Baugrenzen lassen viel Spielraum für verschiedene Bauformen und Größen um den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht zu werden.

#### **7.6 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt und Beschränkungen der Wohneinheiten festgesetzt sind, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur erwartet.

#### **7.7 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.

#### **7.8 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

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich:	95.023 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	- 33.341 m <sup>2</sup>
Öffentliche Fußwege:	- 545 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	- 722 m <sup>2</sup>
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche:	- 1.745 m <sup>2</sup>

Nettobauland:	158.670 m <sup>2</sup>
---------------	------------------------

Berechnungen zum §13aBauGB Verfahren:

Zulässige neue Grundfläche (158.670 m <sup>2</sup> x 0,4):	63.468 m <sup>2</sup>
Zulässige alte Grundfläche:	- 47.815 m <sup>2</sup>

Potentiell neu versiegelte Fläche:	15.653 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-----------------------

Die zusätzliche Grundfläche, welche durch die 9. Änderung ermöglicht wird, liegt mit 15.653m<sup>2</sup> unter den einzuhaltenden 20.000m<sup>2</sup>, weshalb das Verfahren nach §13a BauGB ohne eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung hier Anwendung finden kann.