



STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

BEBAUUNGSPLAN NR. 183 „HABERECKFELD IN TEGERNBACH“

Begründung

zur Planfassung vom 25.03.2021

Projekt-Nr.: 1011.269

Auftraggeber:

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 78-0

Fax: 08441 88-07

E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planerisches Konzept	11
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2	Verkehrskonzept	11
6.3	Grünordnungskonzept	11
7	Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4	Gestalterische Festsetzungen	14
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
9	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	15
9.1	Umweltschutz	15
9.2	Artenschutz	15
10	Weitere Belange	16
10.1	Denkmalschutz.....	16
10.2	Immissionsschutz	16
10.3	Klimaschutz	16

10.4	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	17
11	Ver- und Entsorgung.....	18
12	Flächenbilanz	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	6
Abb. 2:	Fotodokumentation – Standpunkt im Plangebiet, Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 13.03.2019)	6
Abb. 3:	Fotodokumentation – Standpunkt im Plangebiet, Blick Richtung Osten (eigene Aufnahmen, 13.03.2019)	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	8
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	9
Abb. 6:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	10
Abb. 7:	Verdeutlichende Abbildung, Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	19
---------	--	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schnitte zum Bebauungsplan Nr. 183 „Habereckfeld in Tegernbach“
-----------	---

1 Anlass der Planung

Die Region Ingolstadt, zu welcher die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm zählt, ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Gemäß dem Demographie-Spiegel des Landesamts für Statistik wird für die Stadt Pfaffenhofen eine Bevölkerungszunahme von 26.205 Einwohnern im Jahr 2020 (1. Quartal) auf ca. 27.800 Einwohnern im Jahr 2030 prognostiziert (Zuwachs von ca. 1.595 Einwohnern). Dieser Dynamik will die Stadt Pfaffenhofen durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung tragen.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 183 „Habereckfeld in Tegernbach“ beschlossen. Die Stadt ließ zunächst ein Strukturkonzept zur Erschließung und Bebauung des Gebietes durch das Büro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen/Ilm erstellen, auf Grundlage welchem nun der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wurde. Mit der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Tegernbach auf einer ca. 3,25 ha großen Fläche Baurecht für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

2 Bauleitplanung

Auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage hat sich die Stadt Pfaffenhofen dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Wohnnutzung begründet wird und sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Ein Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m² (1,0 ha). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt 32.555 m² (ca. 3,25 ha). Unter Heranziehen der gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Wohnbauflächen und der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) kann nachgewiesen werden, dass die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² (1,0 ha) liegt. Bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO (vgl. hierzu BauGBÄndG 2017-Mustererlass)

Wohnbaufläche	Zulässige Grundflächenzahl	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
WA1: 15.363 m ²	x 0,35	= ca. 5.377 m ²
WA2/ WA3: 8.865 m ²	x 0,40	= ca. 3.546 m ²
Summe (gerundet)		= ca. 8.923 m²

Damit ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm ist die Kreisstadt und zugleich größte Stadt im gleichnamigen Landkreis. Die Stadt liegt im südlichen Bereich des Landkreises zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt.

Die Stadt ist durch die Bundesstraße B13 sowie der östlich zum Stadtgebiet gelegenen Autobahn A9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt München ist mit dem Auto in ca. 50 Fahrminuten und die kreisfreie Großstadt Ingolstadt in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Stadtbuslinien sowie über die Bahnstrecke „München-Ingolstadt-Nürnberg“ mit Bahnhaltdepunkt in Pfaffenhofen.

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Tegernbach, am Ortsausgang Richtung B300. Das geplante Baugebiet wird im Osten durch die Kreisstraße PAF4 begrenzt. Östlich der Kreisstraße befindet sich das Baugebiet „An der Lindacher Straße-Tegernbach“. Das Planvorhaben greift den aktuellen Siedlungsrand im Norden auf und ermöglicht eine Bebauung beiderseits der Kreisstraße. Unmittelbar im Süden grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Im Westen und Norden folgt die offene Feldflur.

Der Standort wird von Osten über die Kreisstraße PAF 4 (Unthofstraße) erschlossen. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht über die B300 in Richtung Norden.

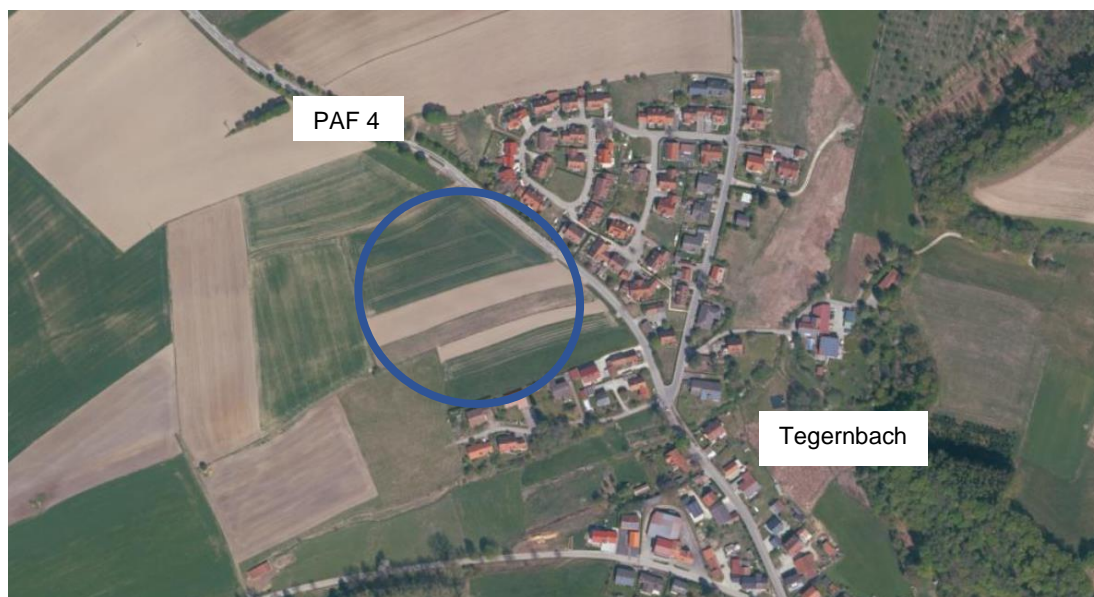


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.¹

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 32.555 m² (ca. 3,25 ha) auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 909, 910, 915, 916, 917, 928/7 und 928/8 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 918. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Tegernbach.

Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von ca. 419 m ü. NHN im Südosten auf eine Höhe von 435 m ü. NHN im Nordwesten an. Entlang der Kreisstraße verläuft ein Straßengraben, der bislang das von Westen aus dem Außengebiet anfallende Regenwasser fasst.



Abb. 2: Fotodokumentation – Standpunkt im Plangebiet, Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 13.03.2019)

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand März 2021



Abb. 3: Fotodokumentation – Standpunkt im Plangebiet, Blick Richtung Osten (eigene Aufnahmen, 13.03.2019)

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt. Eine Eignung des Standortes für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Pfaffenhofen wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Mittelzentrum eingestuft und dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.5 (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 [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) stuft die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum ein, mit Lage im allgemein ländlichen Raum. Zudem liegt die Stadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und München.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsweisen:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine [...] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 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.
- B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

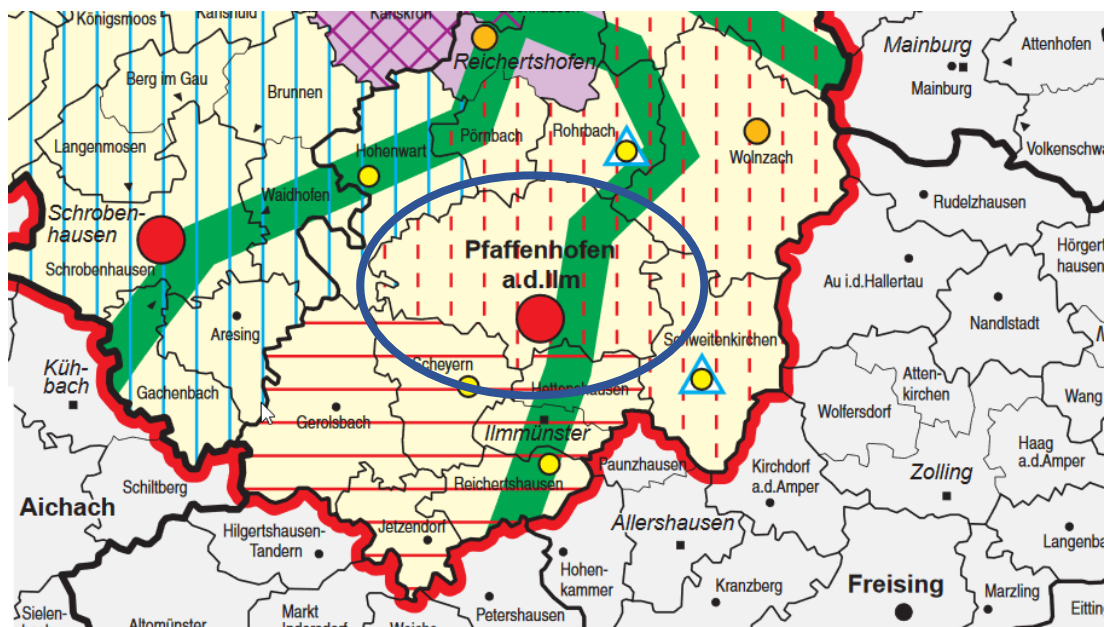


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungswesen der Regionalplanung wird ausgegangen.

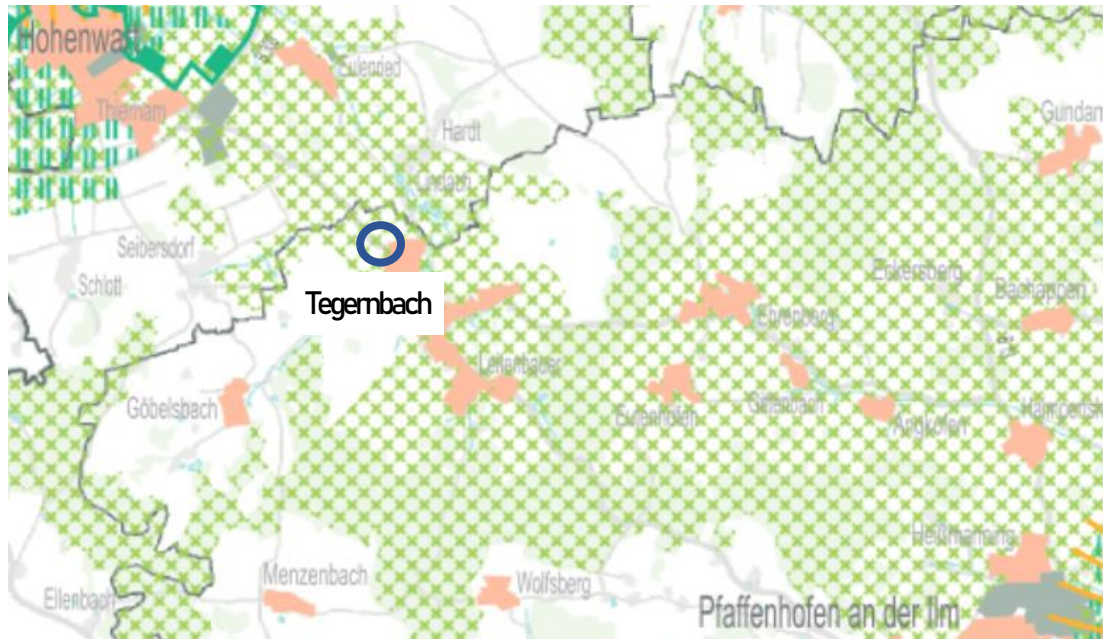


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.³

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen, wie Wälder, Flugsanddünen, potenzielle Wiesenbrüteregebiete, Bachtäler, Magerrasen und Gehölzstrukturen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Von einer Betroffenheit der benannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen ist aufgrund der strukturarmen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der zu überplanenden Flächen somit nicht auszugehen. Weitere Schutzziele sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g und Nr. 11 BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 12.09.2019 sieht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils eine Wohnbaufläche vor. Lediglich im Norden und Westen übersteigt das geplante Baugebiet die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche geringfügig. In diesen Teilbereichen ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, mit der Eignung als potenzielle Ausgleichsfläche. Das Planvorhaben kann demnach nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Nachdem die geringfügige

³ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Überschreitung der ausgewiesenen Wohnbaufläche die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Tegernbach nicht beeinträchtigt, wird der wirksame Flächennutzungsplan für den Planumgriff im Wege der Berichtigung angepasst.

Die in der wirksamen Darstellung im Norden und Westen vorgesehene Eingrünung der Baufläche findet im Konzept des Bebauungsplans durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen inkl. Pflanzgebot Berücksichtigung.

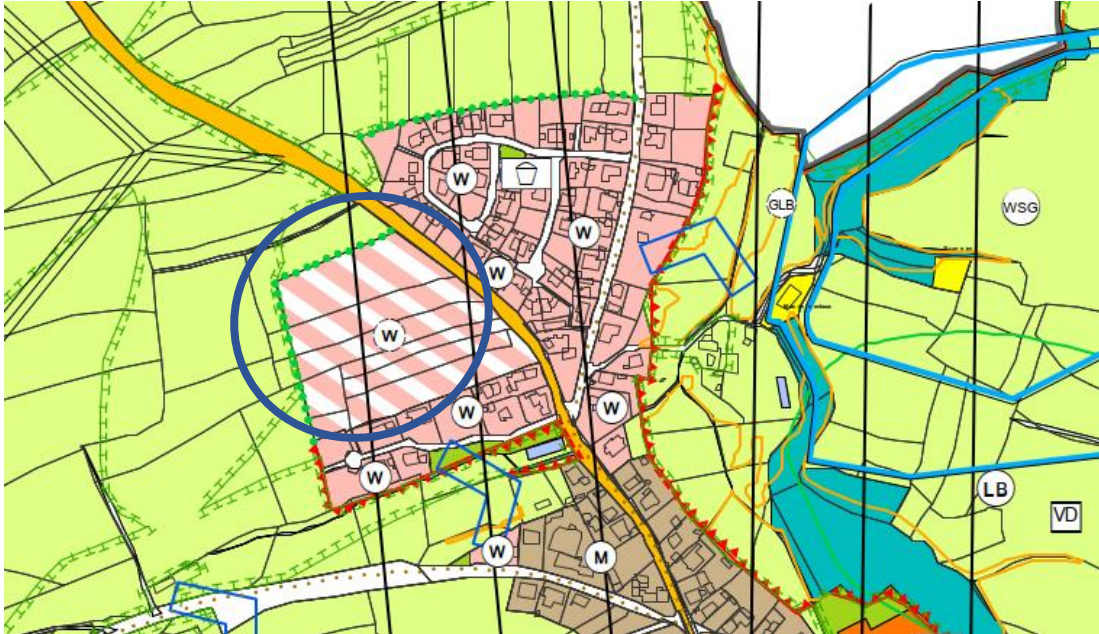


Abb. 6: Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Östlich der Kreisstraße befindet sich das Baugebiet „An der Lindacher Straße-Tegernbach“. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das gleiche gilt für die im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Satzung „An der Weidenstraße-Tegernbach“.

Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist demnach keine direkte Betroffenheit zu befürchten.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von weiterem Wohnraum. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll der anhaltenden Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen nachgekommen werden. Auch soll hierdurch die Funktion und die Eigenständigkeit des Ortsteils Tegernbach gestärkt werden. Private Vorgartenzonen sollen zu einer hohen Freiraumqualität im öffentlichen Raum beitragen. Gleichzeitig soll durch Anpflanzungen eine angemessene Randeingrünung und Durchgrünung erzielt und die Strukturvielfalt im Baugebiet gestärkt werden. Dem Belang des Kli-

maschutzes soll durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB) Rechnung getragen werden. Die Erschließung soll möglichst flächensparend erfolgen.

6 Planerisches Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept setzt eine maßvolle Bebauung fest. Es werden insgesamt 42 Bauparzellen ausgewiesen. Dabei sollen insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden, sodass die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte Größenordnungen aufweisen, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubar sind. Die Festsetzung von Kettenhäusern garantiert eine bauliche Verdichtung bei entsprechend hoher Freiraumqualität auf den privaten Flächen.

6.2 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird von Osten über die Kreisstraße PAF 4 (Unthofstraße) erschlossen. Hierzu sind zwei neue Zufahrten zur Kreisstraße geplant. Eine Aufweitung der Kreisstraße für Abbiegespuren ist nicht vorgesehen. Die beiden Haupteerschließungsstraßen verlaufen in Ost-West-Richtung durch das Baugebiet und sind durch zwei hangparallele Straßen verbunden. Durch eine innere Spanne in Ost-West-Richtung werden zwei Ringschlüsse im Baugebiet ausgebildet. Durch Verlängerung der beiden Haupteerschließungsstraßen in Richtung Westen bis an die Plangebietsgrenze wird die Möglichkeit offengehalten das Baugebiet in Zukunft baulich zu erweitern. Konkrete Planungsabsichten hierzu bestehen aktuell nicht. Der Straßenausbau erfolgt nach den gültigen technischen Regelwerken. Die Fahrbahn weist eine durchgängige Breite von 4,5 m auf. Eine klare und wiedererkennbare Gliederung des öffentlichen Raums wird durch die beiderseits der Fahrbahn angrenzenden 2,5 m breiten Grün- und Stellplatzflächen geschaffen. Prägendes Charakteristikum ist hier eine jeweils auf öffentlichem Grund und eine auf privatem Grund gestaltete Straßenseite. Entlang der Kreisstraße PAF4 wird ein Geh- und Radweg in Fortführung der bestehenden innerörtlichen Wegeverbindung geplant. Vorhabensträger hier ist der Landkreis Pfaffenhofen. Die Planung ist als Hinweis dargestellt.

Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens werden keine gesondert gekennzeichneten Flächen für Fußgänger im Straßenraum ausgewiesen. Als Wegeverbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet an der Weidestraße und dem neuen Baugebiet wird im Bebauungsplan die Umsetzung eines öffentlichen Rad- und Fußwegs bzw. eines öffentlichen Fußwegs über das Flurstück 928/12 vorbereitet.

6.3 Grünordnungskonzept

Die festgesetzten Vorgartenzonen, welche dauerhaft zu begrünen und zu pflegen sind, erhöhen die Freiraumqualität im Gebiet. Die Vorgärten dürfen ausschließlich zur Herstellung von Hauszugängen bzw. Garagenzufahrten durch wasserdurchläss-

sige Beläge unterbrochen werden. Eine Einzäunung der Vorgärten ist nicht zulässig. Damit soll ein offener Straßenraumcharakter erzielt werden. Die im öffentlichen Straßenraum sich abwechselnden Stellplatzflächen und Grünflächen lockern das Straßenbild auf und tragen wesentlich zur Straßenraumgestaltung bei. Zur inneren Durchgrünung ist pro Baugrundstück verpflichtend ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im Norden und Westen ist als Randeingrünung eine Strauch- und Baumpflanzung vorgesehen. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern ist pro Baugrundstück auf mindestens 60% der Randlänge eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Diese darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist nicht zulässig. Des Weiteren ist innerhalb der Pflanzbindung pro Baugrundstück ein weiterer Baum zu pflanzen. Damit wird ein lockerer und naturnaher Ortsrand geschaffen und die geplante Bebauung angemessen eingegrünt.

Innerhalb des Wohngebietes wird ein öffentlich zugänglicher Spielplatz angeboten und so das „Wohnen für Familien“ bekräftigt.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung ist als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als unzulässig erklärt, da diese unter Berücksichtigung des geringen Planumgriffs für den Bedarf des Gebiets keine notwendige Nutzung darstellen. Ebenfalls unzulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da es sich hierbei um keine „wohnähnlichen Nutzungen“ handelt bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Das Allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich der zulässigen Haustypen in drei Bereiche untergliedert. Im WA1 werden Einzelhäuser, im WA2 Doppelhäuser und im WA3 Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zugelassen und so ein vielseitiges Angebot an Wohnformen im Baugebiet bereitgestellt.

Um eine für die Ortsrandlage städtebaulich verträgliche Dichte zu erzielen sind im WA1 je Einzelhaus, im WA2 je Doppelhaushälfte und im WA3 je Hausgruppeneinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erforderlichen erhöhten Stellplatzbedarf in die nähere Umgebung, bestehend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht einfügen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Zugunsten eines durchgrünten Charakters vor allem am Ortsrand wird im WA1 eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Im Bereich der geplanten Doppel- und Kettenhausbebauung (WA2 und WA3) ist eine dichtere Bauweise und somit eine GRZ von maximal 0,4 zulässig. Dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet. Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundflächenzahl im gesamten Baugebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten „Vorgärten“ werden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO als Bauland gewertet und sind somit bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl einzubeziehen. Dadurch wird eine Bebauung im üblichen Rahmen bei gleichzeitiger Sicherung eines angemessenen Freiflächenanteils auf den Grundstücken ermöglicht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen definiert. Im WA1 und WA2 sind zwingend zwei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m zulässig. Im Bereich der Kettenhäuser sind zwingend zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von maximal 6,5 m zulässig. Die Verbindungsbauten sind mit zwingend einem Vollgeschoss und einer Wandhöhe von maximal 4,0 m geregelt. Die Verbindungsbauten können flexibel als Garage, weiteren Wohnraum oder beispielsweise auch als Wintergarten genutzt werden. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss maßgeblich.

Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal $\pm 0,30$ m von der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel (Verweis auf Abb. 7).

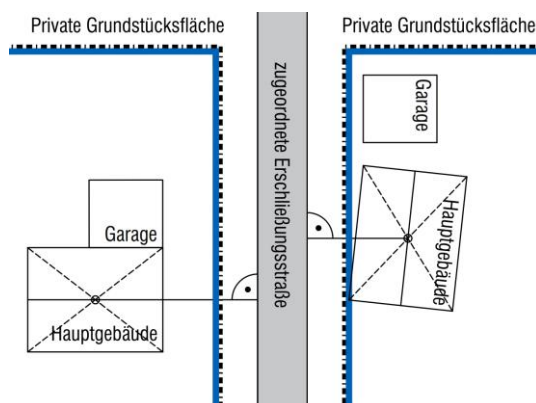


Abb. 7: Verdeutlichende Abbildung, Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird für jedes Hauptgebäude separat die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze festgesetzt. Lediglich im Bereich der Kettenhäuser sind die Bau-

formen durch die Verwendung von Baulinien und Baugrenzen vergleichsweise streng reguliert, um hier eine harmonische Abfolge der Baukörper und den Erhalt des Kettenhauscharakters zu garantieren. Durch die gewählten Bauräume wird ein privater Freiflächenanteil gesichert und somit eine hohe Wohnraumqualität im Baugebiet geschaffen.

Das Baugebiet wird zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die offene Bauweise gilt im WA1 und WA2 (Einzel- und Doppelhäuser). Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Im WA3 (Kettenhäuser) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude, die aus aneinander gesetzten Kettenhäuser bestehen, mit einer Gesamtlänge von über 50 m errichtet werden dürfen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Damit kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen und um die Belange der Baukultur zu wahren werden Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

Demnach sind bei Hauptgebäuden flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 25°, Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° zulässig. Während bei Sattel- und Pultdächern sowohl eine Dachbegrünung, als auch eine Dacheindeckung mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln aus einem rotfarbenen Farbspektrum zulässig ist, sind Flachdächer ausschließlich als Gründach auszuführen. Damit soll dem expliziten aber allgemein gehaltenen Wunsch der Politik den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit, gleichzeitig aber auch das Ortsbild zu wahren und dem Belang des Klimaschutzes nachzukommen, Rechnung getragen werden. Begrünte Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Durch sie werden Stäube und Schadstoffe aus der Luft gefiltert und Niederschlagswasser zurückgehalten. Auch bieten Gründächer einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen dazu bei, die Artenvielfalt in der Stadt zu erhöhen. Daher sind Garagen und Carports ausschließlich mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Zudem sind bei Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ab einer Grundfläche von 9 m² die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Für die Fassadengestaltung sind grelle, hochglänzende sowie stark reflektierende Anstriche bzw. Materialien nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem auf das Gesamtbild und den Straßenraum störend wirken. Dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche werden für unzulässig erklärt, um Aufheizungseffekten entgegen zu wirken.

Um einen offenen Wohncharakter zu erzielen, wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,2 m über Oberkante Gelände beschränkt. Davon abweichend sind zwischen den privaten Grundstücksgrenzen als Sichtschutz Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m über Oberkante Gelände zulässig. Bei Doppel- und Kettenhäusern werden Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,8 m über Oberkante Terrasse zugelassen. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben sein. Daher sind sichtbare Zaunsockel nur zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Stadt Pfaffenhofen hat sich bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan intensiv mit der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen auseinandergesetzt. Die Bedarfsermittlung ist der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen, festgestellt am 12.09.2019, zu entnehmen. Für die darin enthaltene Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand von Tegernbach soll nun mit Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden.

Durch die Planung soll eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers ermöglicht werden. Die Bodenversiegelung wird durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein notwendiges Maß reduziert und die Dimensionierung des Straßenquerschnitts -vor dem Hintergrund einer flächensparenden Erschließung- so gering wie möglich gehalten.

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Auf Grund der aktuellen Nutzung vor Ort konnte ein Vorkommen gesetz-

lich geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wurde daher das Büro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen/Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten in der Fassung vom 18.03.2021 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Als Ergebnis ist dem Untersuchungsbericht zu entnehmen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind den Hinweisen durch Text Pkt. „Artenschutz“ der Planzeichnung zu entnehmen. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zusätzlich ist je Einzel-, Doppel- oder Kettenhaus in mindestens 3 m Höhe über Gelände ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade oder an einem Baum anzubringen. Alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen.

10 Weitere Belange

10.1 Denkmalschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10.2 Immissionsschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe c BauGB

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen vereinbar.

10.3 Klimaschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der

Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. 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- und Solarthermieanlagen im privaten Bereich.

Um dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen, sollen im Baugebiet „Habereckfeld“ die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150 – 1164 kW/m². Eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie liegt demnach vor. Es wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung von Einzelhäusern je Haus, bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und bei der Errichtung von Hausgruppen je Kettenhaus mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen sind. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Darüber hinaus ist die Errichtung von Solarthermieanlagen zulässig.

Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern begünstigt das lokale Klima
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Ausschluss von dunklen Fassadenmaterialien und -anstriche zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

10.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen erforderlich werden, wird empfohlen schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

11 Ver- und Entsorgung

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität erfolgt über die Bayernwerke Netz GmbH. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Häusliches Abwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die erschlossenen Grundstücke erhalten einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücksflächen von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser darf in das öffentliche Regenwassersystem eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über straßenbegleitende Mulden sowie Straßenabläufe gefasst und in den Regenwasserkanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal mündet in das Regenrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des Baugebiets. Der gedrosselte Abfluss wird dem Kanal der Straßenentwässerung zugeführt, welche in den Göbelsbach mündet.

Dem Baugebiet fließt von Westen aus dem Außengebiet Regenwasser zu, welches bislang im Straßengraben der Kreisstraße gefasst wurde. Zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Wasser wird am nördlichen und westlichen Gebietsrand eine Entwässerungsmulde angelegt. Dort wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und wie zuvor in den Straßengraben entlang der Kreisstraße eingeleitet. Der Straßengraben führt das Niederschlagswasser verrohrt bis zum Göbelsbach ab.

Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm bedient werden.

12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		32.555 m²
1.	Wohnbaufläche (WA) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i> <i>davon Vorgärten</i>	24.228 m ² 5.990 m ² 1.515 m ²
2.	Verkehrsflächen <i>davon öffentl. Straßenverkehrsfläche</i> <i>davon öffentl. Rad- und Fußweg oder öffentlicher Fußweg</i> <i>davon öffentl. Rad- und Fußweg nachrichtlich</i>	5.283 m ² 4.703 m ² 78 m ² 502 m ²
3.	Öffentliches Grün <i>davon öffentl. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz</i> <i>davon Begleitgrün zum öffentl. Rad- und Fußweg nachrichtlich</i>	1.144 m ² 789 m ² 355 m ²
4.	Flächen für die Wasserwirtschaft	1.900 m ²