



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

**Zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 118
„Ehemaliges Betriebsgelände Stocker –
Heißmanning“**

- Begründung -

zur Planfassung vom 09.09.2021

- Entwurf -

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahren.....	1
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
3	Landes- und Regionalplanung	1
4	Lage des Planbereiches	2
5	Allgemeine Informationen zum Baugebiet	2
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	3
6.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
6.2	Belange des Umweltschutzes	3
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	4
6.4	Plankonzept.....	4
6.5	Herleitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs	4
6.6	Korrektur von geänderten Ausgleichsflächen	5
7	Flächenbilanz	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich der 2. Änderung, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab) ...	2
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab) ...	3
Abbildung 3:	Zuordnung der Ausgleichsflächen der Gemarkung Förnbach, (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab).....	6

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Summe Ausgleichsbedarf.....	5
Tabelle 2:	Zuordnung des Ausgleichsbedarfs	6

1 Verfahren

Das Verfahren zur zweiten Änderung des städtischen Bebauungsplans Nr. 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker – Heißmanning“ wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die in § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 09.09.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die gebietsinternen Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 378/38 der Gemarkung Haimpertshofen sollen entsprechend ihrer im Laufe der Zeit entstandenen Nutzung als private Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Im Ursprungsbebauungsplan waren diese als Ausgleichsflächen direkt angrenzend an die Bebauung festgesetzt. Eine Einfriedung der Fläche ist nie erfolgt, sodass sich die angrenzenden Hausgärten zwischenzeitlich bis weit in die Ausgleichsflächen hinein ausgebreitet und verfestigt haben. Der eigentliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist daher nicht mehr gegeben und wird auch zukünftig dort nicht mehr erfolgen. Durch die Änderung soll dieser Ausgleich an anderer Stelle – auf den Teilflächen der Flur-Nrn. 177/2 und 177/3 der Gemarkung Förbach – wiederhergestellt werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen zur Bebaubarkeit der übrigen Flächen werden nicht geändert.

Die übrigen, als Hinweis dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Heißmanning auf Flur-Nr. 378/10 werden im Rahmen der 2. Änderung korrigiert, indem der Umgriff für diese Ausgleichsfläche entsprechend seiner Abmarkung gefasst wird. Zudem wird unter Hinweise durch Planzeichen die Zuordnung der Ausgleichsflächen berichtigt. Die auf Flur-Nr. 446 als Hinweis dargestellten Ausgleichsflächen wurden bisher nicht hergestellt und werden ebenfalls auf den Teilflächen der Flur-Nrn. 177/2 und 177/3 der Gemarkung Förbach nachgewiesen und entfallen daher.

3 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.

Zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezieht das LEP folgendermaßen Stellung:

Zu 7.1.1 (B) Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können.

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

Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Da durch die Bebauungsplan-Änderung der naturschutzrechtliche Ausgleich gesichert wird und ein hoher Grünanteil in den privaten Grundstücksflächen erhalten bleiben soll, stimmt die Änderung mit den im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan genannten Zielen überein.

4 Lage des Planbereiches

Der Umgriff der Änderung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Heißmanning im Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker – Heißmanning“. Der zu ändernde Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 378/38, Gemarkung Haimpertshofen: Für diese Flur-Nr. wird die Änderung in die „private Grundstücksfläche – erweiterter Hausgarten“ vorgenommen. Diese Fläche grenzt direkt im Westen an die vorhandene Bebauung der Tafelmayrstraße an.

Die unter Hinweise zu berichtigte Flur-Nr. 378/10, die im Ursprungsbebauungsplan zu klein gefasst war, liegt südwestlich der neu überplanten privaten Grundstücksflächen. Die Teilfläche der Flur-Nr. 446, auf der kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt ist und die daher entfällt, liegt im Nordwesten der Bebauung.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

5 Allgemeine Informationen zum Baugebiet

Der Bebauungsplan 118 ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen, die als neue private Grünflächen dazukommen, als Grünflächen enthalten und sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Somit kann die Änderung aus dem aktuellen rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Westlich der neuen privaten Grundstücksflächen liegt das Regenrückhaltebecken.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

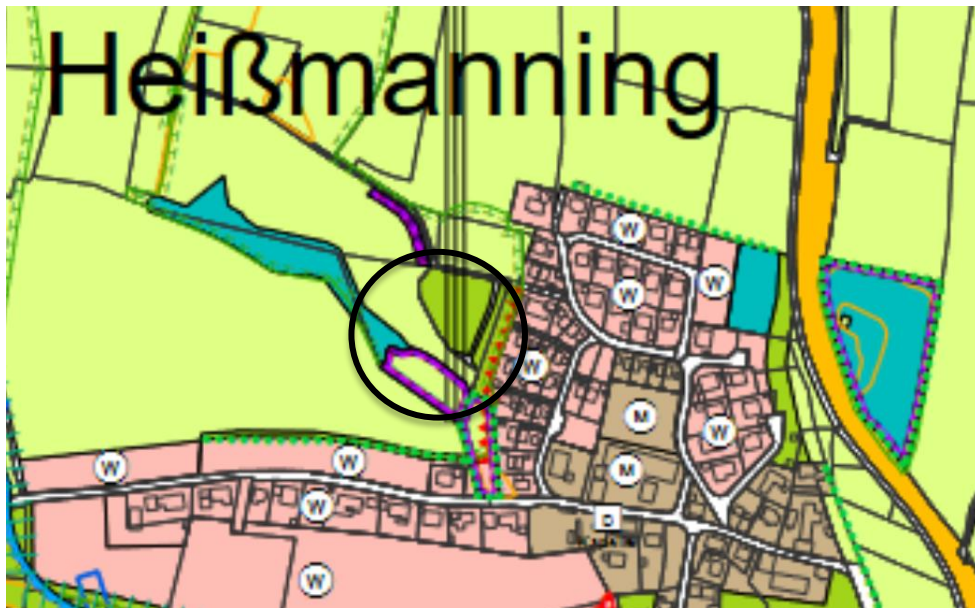


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die für den Bebauungsplan notwendige Ausgleichsfläche wurde im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsfläche von Eingriffen im Sinne des § 8 und § 8a BNatSchG festgesetzt. Sie wurde teilweise direkt angrenzend an der festgesetzten Bebauung ausgewiesen. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nie erfolgt, sodass sich die angrenzenden, privaten Hausgärten zwischenzeitlich als Erweiterung des privaten Hausgartens der Anwohner bis weit in die Ausgleichsfläche hinein ausgebreitet und verfestigt haben. Der eigentliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist praktisch nicht mehr vorhanden. Ein Rückbau der Hausgärten erscheint nicht zweckmäßig. Um den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich an anderer, geeigneter Stelle zu sichern, soll die Ausgleichsfläche, die aufgrund der Ausdehnung der privaten Hausgärten verloren ging, künftig auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Pfaffenhofen nachgewiesen werden. Diese Flächen liegen in Förbach auf Teilflächen der Flur-Nr. 177/2 und 177/3, Gemarkung Förbach. Hierdurch soll eine größere zusammenhängende Öko-Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich entstehen.

Infolge dieser Neuzuweisung der Ausgleichsfläche werden die Flächen westlich der Wohnbebauung nicht mehr für den Ausgleich benötigt. Die ursprünglich angedachte Ausgleichsfläche soll im Bebauungsplan nun als Hausgarten mit Pflanzgeboten für Bäume sowie einer Regulierung der Größe von Nebenanlagen umgeplant werden. Durch die Vorgaben soll auch weiterhin ein hoher Grünanteil bewahrt bleiben und gleichzeitig die Flächen für die angrenzenden Anwohner nutzbar gemacht werden.

6.2 Belange des Umweltschutzes

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

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

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden. Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesem wird durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Auch werden nun entfallende Flächen für Natur und Landschaft an anderer Stelle ausgeglichen.

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

6.4 Plankonzept

Folgende Festsetzungen zur Freiflächengestaltung werden getroffen:

Die Flächen sind als begrünte Freianlagen mit Rasen-, Wiesen und Pflanzflächen anzulegen. Zudem wird die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, wodurch die Ein- und Durchgrünung der Flächen erhalten bleibt bzw. noch gestärkt wird. Die Flächengröße zulässiger Garagen, Nebengebäude sowie möglicher Nebenanlagen wird begrenzt, um eine möglichst große Fläche zur Begrünung und Wasseraufnahme zu erhalten. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Der Vorteil liegt auch hier darin, dass durch die Substratschicht sowie durch die Pflanzen das Niederschlagswasser aufgenommen wird. Außerdem tragen die Gestaltungsfestsetzungen zur Verbesserung des Lebensraumangebots und Kleinklimas bei.

Die neu dazugewonnene, private Grundstücksfläche ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (4) BauNVO nicht mit einzubeziehen. Durch die Änderung soll keine Zunahme der Flächenversiegelung oder mehr Baurecht entstehen.

Zusammenfassend wird durch die genannten Festsetzungen eine Nutzungsumwandlung und Flächenversiegelung der dazugewonnenen privaten Hausgärten begrenzt.

6.5 Herleitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Die Flur-Nr. 378/38 der Gemarkung Haimpertshofen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 188 „Ehemaliges Betriebsgelände Stocker Heißmanning“ als „Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG festgesetzt: Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich zwischen Regenwasserrückhaltebecken und den Bauparzellen. Auf den vorgeschlagenen Flächen sind Feldgehölze und extensive Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten.“

Die Umwandlung dieser Flächen in „private Grünfläche als erweiterter Hausgarten“ mit Ermöglichung von Überbauung durch Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen stellt zwar im Verfahren des § 13a BauGB keinen Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dar, jedoch soll zur korrekten Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden.

Zur Ermittlung des neuen Ausgleichsflächenansatzes wird wie folgt ermittelt:

1. Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 zur Fassung vom 09.08.2007 waren Ausgleichsflächen von 3.500 m² erforderlich. Diese sind weiter nachzuweisen.
2. Ökologische Verzinsung für entfallene Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplan Flur-Nr. 378/38 Gmkg. Haimpertshofen zu 1.285 m²; Ausweisung seit Rechtskraft in 2007, also über 10 Jahre bedingt ökologische Verzinsung von 30 %.

Zum Ersatz der Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft an anderer Stelle beträgt der Ausgleichsbedarf daher nicht wie im Bestand 1.285 m², sondern $1.285 \text{ m}^2 \times 1,3 = 1.671 \text{ m}^2$. Bei einer Erbringung des Ausgleichs auf neuen Flächen ist daher die Differenz von $1.671 \text{ m}^2 - 1.285 \text{ m}^2 = 386 \text{ m}^2$ zusätzlich zu erbringen.

3. Ausgleichsbedarf für Mehrversiegelung durch Nebenanlagen

Unter der Annahme, dass 4 Grundstücke aus der Flur-Nr. 378/38 Gmkg. Haimpertshofen für private Grünflächen entstehen, werden neu versiegelt: $4 \times 50 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$

Hierfür werden weitere Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1 als erforderlich in Ansatz gebracht, also 200 m².

In Summe stellt sich damit der erforderliche Ausgleichsbedarf für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 wie folgt dar:

Ausgleichsbedarf für Ursprungs-Bebauungsplan	3.500 m ²
Ökologische Verzinsung entfallene Ausgleichsfläche	386 m ²
Ausgleichsbedarf für Mehrversiegelung der 2. Änderung	200 m ²
Summe Ausgleichsbedarf	4.086 m²

Tabelle 1: Summe Ausgleichsbedarf

6.6 Korrektur von geänderten Ausgleichsflächen

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 sollen bei der Realisierung des Baugebiets vorgenommene abweichende Realisierungen der Ausgleichsflächen in die Satzung aufgenommen werden, um dem Normencharakter des Bebauungsplans zu entsprechen:

Neben der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs waren zusätzliche Ausgleichsflächen im westlichen und nordwestlichen Anschluss an das Planungsgebiet vorgesehen.

Lagemäßig wurden diese etwas abweichend erbracht. In den Hinweisen durch Planzeichen war ursprünglich formuliert:

„Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG: Der für den Eingriff erforderliche zusätzliche Ausgleich von ca. 2.500 m² erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 378/2 und 446 (Gemarkung Haimpertshofen) im westlichen und nord-westlichen Anschluss an das Baugebiet und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert. Auf den vorgeschlagenen Flächen sind Feldgehölze und Sukzessionsflächen anzulegen und zu erhalten.“

Der Ausgleich wurde nun aber auf der Gesamtfläche der Flur-Nr. 378/10, die hierfür größer als ursprünglich geplant vom Grundstück Fl.Nr. 378/2 abgemarkt wurde, erbracht. Für das Grundstück 378/10 besteht dingliche Sicherung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Dieses Grundstück hat eine Fläche von 2.500 m² und erfüllte damit den externen Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 118 in der Fassung vom 09.08.2007. Auf eine Aufwertung als Ausgleichsflächen von Teilflächen der Flur-Nr. 446 der Gemarkung Haimpertshofen wurde und wird daher verzichtet. Dementsprechend wird die Formulierung zu den Ausgleichsflächen in den Hinweisen durch Planzeichen durch die Änderung berichtigt.

7 Flächenbilanz

Für die entfallenden Ausgleichsflächen und entsprechend dem berechneten Ausgleichsbedarf werden aus dem städtischen Ökokonto Flächen (Teilflächen der Flur-Nr. 177/2 und 177/3 der Gemarkung Förbach) im erforderlichen Umfang zugeordnet:

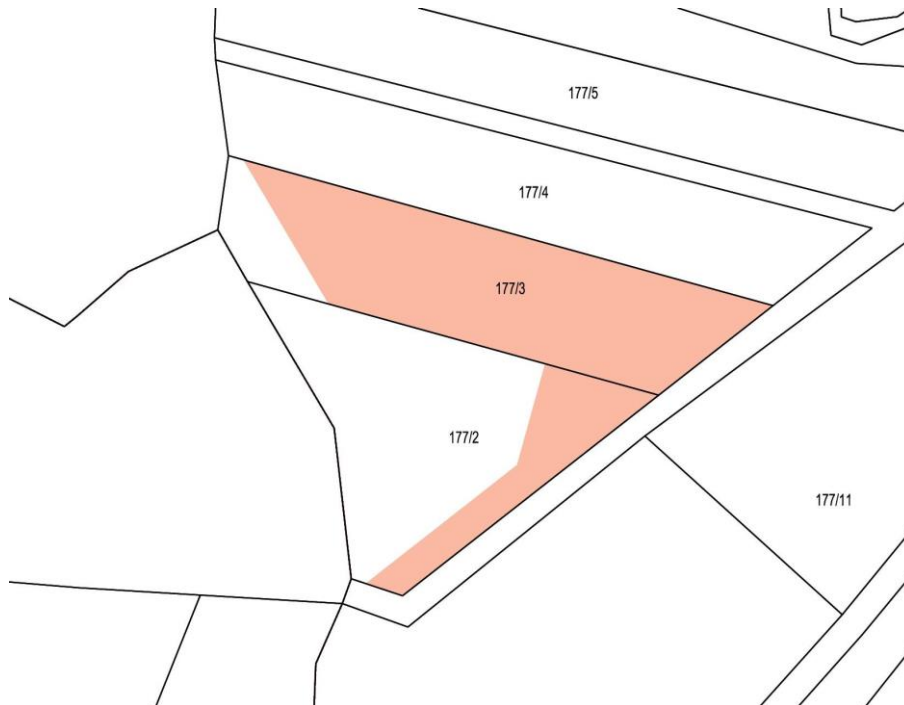


Abbildung 3: Zuordnung der Ausgleichsflächen der Gemarkung Förbach, (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

Entwicklungsziele und Maßnahmen der städtischen Ökokontoflächen 177/2 und /3 der Gemarkung Förbach sind als Frischwiesen mit Seigen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 118 zum Stand der gegenständlichen 2. Änderung wird daher wie folgt zugeordnet:

Typ	Gemarkung	Flur-nummer(n)	Fläche	Bemerkung
Externe Ausgleichsfläche (dingliche Sicherung)	Haimpertshofen	378/10	2.500 m ²	Korrektur
Interne Ausgleichsfläche	Haimpertshofen	378/38	0 m ²	entfällt
Externe Ausgleichsfläche	Haimpertshofen	446 (TF)	0 m ²	entfällt
Externe Ausgleichsfläche (Ökokonto)	Förbach	177/2 (TF)	348 m ²	neue Zuordnung
Externe Ausgleichsfläche (Ökokonto)	Förbach	177/3 (TF)	1.238 m ²	neue Zuordnung
Summe			4.086 m²	

Tabelle 2: Zuordnung des Ausgleichsbedarfs

BEGRÜNDUNG

Einem ermittelten rechnerischen Ausgleichsbedarf von 4.086 m² werden Ausgleichsflächen im Umfang von 4.086 m² zugeordnet. Damit sind Ausgleichsflächen im erforderlichen Umfang zugeordnet und die Eingriffe ausgeglichen.