



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 168
„Nördlich Hohenwarter Straße“
Begründung
zur Planfassung vom 07.10.2021
- 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
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Baurechtliche Voraussetzungen.....	1
2	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	2
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	2
2.3	Innenentwicklung.....	3
3	Beschreibung des Plangebiets.....	4
3.1	Räumliche Lage und bestehende Nutzungen	4
3.2	Topografie	4
3.3	Erschließung	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	8
5	Plankonzept.....	9
5.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	9
5.2	Verkehrskonzept und Erschließung	9
5.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	9
5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	10
6	Planfestsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen	13
6.4	Grünordnung	17
6.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	17
6.6	Artenschutz	17
7	Planungsalternativen.....	17
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
8.1	Belange des Umweltschutzes	18
8.2	Belange des Denkmalschutzes	18
8.3	Belange des Bodenschutzes.....	18
8.4	Wasserwirtschaftliche Belange	19
8.5	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	19
8.6	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	20
8.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	20
8.8	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	20
8.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	20
9	Flächenbilanz	20

1 Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Gritschstraße, im Westen von der Kolpingstraße bzw. Schirmbeckstraße, im Süden von der Hohenwarter Straße und im Osten von Grundstücken an der Wolfstraße begrenzt und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Pfaffenhofen an der Ilm Fl.-Nrn. 1395 (TF) Wolfstraße, 1395/7, 1395/8, 1395/10, 1395/11, 1395/12, 1395/13, 1395/14, 1395/15, 1395/16, 1398, 1398/2, 1398/3, 1398/4, 1398/5, 1398/6, 1398/7, 1398/8, 1398/9, 1398/16, 1398/17, 1398/18, 1399, 1399/2 (TF) Fuchsberg, Wolfstraße, 1399/4, 1399/5, 1399/6, 1399/7, 1399/8, 1400, 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1400/4, 1400/5, 1400/6, 1400/7, 1400/8, 1400/9 (Nagelstraße), 1400/10, 1400/11, 1400/12, 1400/13, 1400/14, 1401, 1401/1, 1401/2, 1401/3, 1401/4, 1401/5, 1401/6, 1401/7, 1401/8, 1401/9, 1401/10, 1401/11, 1401/12, 1401/13, 1401/14, 1401/15, 1401/16, 1401/17 Eichendorffstraße, 1401/18, 1401/19, 1403, 1403/1, 1403/2, 1403/3, 1403/4, 1403/5, 1403/6, 1403/7, 1403/8, 1403/9, 1403/10, 1403/11, 1403/12, 1403/13, 1403/14, 1403/15, 1403/16, 1403/17 (TF) Wolfstraße, 1403/18, 1403/19, 1403/20, 1403/21, 1403/23, 1403/24, 1403/25, 1404, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1404/5, 1404/6, 1404/7, 1404/8, 1406, 1406/1, 1406/2, 1406/3, 1406/4, 1406/5, 1406/6, 1406/7, 1406/8, 1406/9, 1406/10, 1406/11, 1406/12, 1406/13, 1406/14, 1406/15, 1406/16, 1406/18, 1406/19, 1406/20, 1407, 1407/3, 1407/4, 1407/5, 1407/6, 1407/7, 1407/8, 1407/9, 1407/10, 1407/11, 1407/13, 1407/14, 1408, 1408/2, 1408/3, 1408/4, 1408/5, 1408/6, 1409/2, 1409/3, 1409/4, 1409/5, 1409/8, 1409/9, 1409/10, 1410 Fuchsberg, 1410/2, 1410/3, 1410/4, 1410/5, 1410/7, 1410/8, 1410/9, 1410/10, 1410/11, 1410/12 (TF) Schmellerstraße, 1410/13, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1411/4, 1411/5 (TF) Wallnerstraße, 1411/6, 1411/8, 1418/5, 1418/6, 1418/7, 1418/8, 1418/9, 1418/10, 1418/43, 1430, 1430/1, 1430/2, 1430/3, 1430/4, 1430/5, 1430/8, wobei TF jeweils für Teilfläche steht.



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

Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet mit dem Charakter einer Wohnsiedlung aus der Nachkriegszeit, in der auf verstreuten Grundstücken bereits Ersatzgebäude errichtet wurden. Das Gebiet ist derzeit ein unbeplanter Innenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB bestimmt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Planbereich als „Wohnbauflächen“ aus. Der bestehende Spielplatz ist entsprechend ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 12,1 ha.

2 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die „Städtebauliche Untersuchung zur Sicherung der gewachsenen Strukturen in den Wohngebieten um die historische Kernstadt“ (Büro bbp 2016), erkennt in wesentlichen Teilen des Planungsgebietes einen Charakter, der „in der Summe neben den baustrukturellen Werten des historischen Stadtkerns (...)“ die Stadt Pfaffenhofen ausmacht.

Die Planung soll zu einer stadtbildverträglichen Entwicklung des Gebiets unter besonderer Beachtung baukultureller Gegebenheiten führen. Insbesondere sollen typische Strukturen, deren Qualität im Sinne der Gesamtstadt schützenswert erscheinen, durch geeignete Maßnahmen vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung bewahrt werden. Weiter soll die Nachverdichtung im Gebiet mit einer Begrenzung auf ein unter Gesichtspunkten v.a. der städtebaulichen Erfordernis, der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und der Anpassung an den Klimawandel verträgliches Maß gelenkt werden. Hierfür soll der Grundsatzbeschluss zu nachhaltigen Wohn- und Mischgebieten, welcher in der Sitzung am 17.06.2021 beschlossen wurde, Anwendung finden.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 04.07.2017 einen Aufstellungsbeschluss gefasst sowie eine Veränderungssperre erlassen.

Nach weitergehender städtebaulicher Untersuchung des Gebietes wurde der Umgriff der Bauleitplanung nach Norden, Westen und Süden soweit erweitert, dass keine unbeplanten Innenbereiche zwischen Schirmbeck- bzw. Kolpingstraße im Westen, Grietschstraße im Norden und Hohenwarter Straße im Süden verbleiben und so eine durchgehende städtebauliche Qualität gesichert werden kann. Um eine handhabbare Größe des Bebauungsplans zu erhalten, wurde nach Osten die Abgrenzung etwa auf Höhe der Bebauung entlang der Wolfstraße gezogen. Weitere Bereiche bis zur Kellerstraße sollen späteren Planungsüberlegungen vorbehalten bleiben.

Durch Auslegungsbeschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 25.02.2020 wurden Umgriff und Planungsinhalt beschlossen.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Neben der insbesondere durch die städtebauliche Untersuchung (vgl. oben, Büro bbp 2016) erkannten erhaltenswerten Gebietsqualität ergab sich das Planungserfordernis aus der sukzessiven Nachverdichtung in diesem bisher unbeplanten Innenbereich des Stadtgebiets, die sich nachteilig auf den Charakter des Gebietes auswirken und unter anderem auch kleinklimatisch nachteilige Folgen haben würde. Anlässe konkreter Bauvorhaben waren bereits gegeben, so dass Handlungsbedarf für städtebauliche Ordnung besteht.

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, weshalb viele ältere Baugebiete durch Abbruch von kleineren Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit und nachfolgender Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in ihrem Charakter stark verändert werden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 sind vermehrte Baugesuche innerhalb des Planungsgebietes, die unter Berücksichtigung der nach § 34 BauGB zulässigen Baumasse eine sehr hohe Anzahl von Wohneinheiten und große Baukörper vorsehen. Im Aufstellungsbeschluss wurde daher u.a. das städtebauliche Ziel formuliert, die Anzahl der Wohneinheiten zu regeln. Planungsabsicht ist es dabei, das Baugebiet mit der bestehenden städtebaulichen Struktur und insbesondere der gebietstypischen Siedlungshäuser zu erhalten.

Durch zusätzlich notwendige Stellplatz- und Nebenflächen (Aufstellflächen für Mülltonnen, Spielgeräte für Kinder, Gartengerätehäuschen etc.) wäre ohne Regelung eine erhebliche zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Gegenwärtig zeichnet sich das Gebiet durch seine wenig versiegelten Freiflächen, die in der Regel attraktiv gärtnerisch gestaltet sind und als Hausgärten genutzt werden, aus. In vielen Fällen dienen sie auch der Abwicklung von Höhenunterschieden und tragen durch Gehölzbewuchs zur klimatischen Regulierung des südexponierten Hangs bei.

Andererseits ist die Schaffung von Wohnraum aufgrund des für Pfaffenhofen prognostizierten Bevölkerungswachstums geboten. Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Leitlinie zur behutsamen Siedlungsentwicklung wird ein jährliches Bevölkerungswachstum zwischen 0,5 – 1,0 % angenommen. Der gegenständliche Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zur maßvollen Nachverdichtung innerhalb bestehender Baugebiete.

Eine Nachverdichtung soll hier im Einklang mit der im Baugebiet vorhandenen städtebaulichen Struktur stattfinden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll in einem verträglichen Maß möglich und durch die Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten ein gesundes Mittelmaß gewährleistet sein. Die Beschränkung von Wohneinheiten je Gebäude führt indirekt zur Begrenzung von Gebäudekubaturen. Da im Rahmen des § 34 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten kein Kriterium des Einfügens darstellt, besteht hier bauleitplanerischer Regelungsbedarf.

Unter anderem zur Schaffung gesunder Lebensverhältnisse wurde der Weg des qualifizierten Bebauungsplans mit Bestimmung der Art der Nutzung beschritten.

2.3 Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden.

Bauleitplanerisches Ziel ist es demzufolge, hier durch eine Nachverdichtung vorhandenes Bauland besser auszuschöpfen und Möglichkeiten der baulichen Nutzung zu schaffen, bevor neue Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet sollen aus Gründen der Innenentwicklung eher in Zentrumsnähe gelegene Areale genutzt werden. Das betreffende Baugebiet liegt vergleichsweise weit vom Stadtkern entfernt und die Anbindung an die Bahnlinie ist eher ungünstig, daher kann neben der Erreichbarkeit mit privaten Verkehrsmitteln nur von einer Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgegangen werden, weniger aber zu Fuß. Es muss damit bei einer dichter werdenden Bebauung auch mit dem zunehmenden Aufkommen von vielen PKWs gerechnet werden, was die Straßen bzw. den Verkehrsablauf und die Parksituation in der alten, hierfür nicht ausgelegten Siedlung stark belasten würde. Eine zu intensive Verdichtung ist hier folglich weder sinnvoll noch wünschenswert.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage und bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums Pfaffenhofen, an das es über die Hohenwarter Straße im Süden des Planungsgebietes sowie die Gritschstraße im Norden des Planungsgebietes angebunden ist.

Das Baugebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Entlang der Hohenwarter Straße finden sich vor allem in den Erdgeschossen auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Durch die stadtnahe Lage des Gebiets sind Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten und Erholungsräume in einer Entfernung von bis zu drei Kilometern erreichbar.

3.2 Topografie

Es handelt sich um eine mit unterschiedlichen Neigungen überwiegend nach Südwesten geneigte Talflanke. Einen Eindruck versucht nachfolgende Schummerungskarte geben.



Abbildung 2: Schummerungskarte (©Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

Wie die Finger einer Hand erstrecken sich vom „Handrücken“, der bei der Gritschstraße liegt, kleine sog. `Riedel` entlang Wallnerstraße und Nagelstraße und östlich der Wolfstraße. Die dazwischenliegenden `Rensen` der Talflanke zeichnen die Straßen Schirmbeckstraße/Kolpingstraße, Schmellerstraße und (untere) Wolfstraße (bis Haus-Nr. 17) nach. In der Talsohle verläuft die Hohenwarter Straße. Hierzu parallel bildet die Straße Fuchsberg eine kleine Hangkante aus.

Die Höhe am tiefsten Punkt des Planungsgebietes, etwa bei Hohenwarter Straße Haus-Nr. 68, beträgt ca. 433 m ü. NN. Der höchste Punkt findet sich an der Gritschstraße/ Ecke Schmellerstraße Haus-Nr. 29 bei einer Höhe von ca. 465 m ü. NN.

Die wechselnde, bewegte Topografie bildet vor allem an Grundstücksgrenzen zwischen den Baureihen an vielen Stellen steile Geländestufen aus.

3.3 Erschließung

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

Verkehrlich wird das Baugebiet über die bestehenden Straßen erschlossen.

Über den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Haltestellen liegen derzeit an der Hohenwarter und Gritschstraße.

Der Radverkehr ist ebenfalls gut angebunden. Über die Tempo 30-Zone der Gritschstraße ergeben sich durch den beruhigten Bereich kaum Gefahrensituationen für den Radverkehr. In der stark befahrenen Hohenwarter Straße besteht auf der Südseite ein Geh- und Radweg bzw. ist ein Fahrstreifen für Radverkehr auf der Fahrbahn markiert.

Die Situation für den Fußverkehr ist im Gebiet als wenig befriedigend einzustufen, da Gehwege über weite Bereiche nicht vorhanden sind oder nicht die eigentlich erforderliche Breite aufweisen. Wo kein Gehweg vorhanden ist, finden sich keine verkehrsberuhigenden Einbauten. Fußgänger teilen sich die Fahrbahn mit dem Fahrverkehr, was vor allem in Verbindung mit parkenden Fahrzeugen zu Gefahrensituationen führt.

Auch die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist bereits erfolgt. Diese sind in ihrer Dimensionierung auf das historisch gewachsene Umfeld bemessen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet, denn Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. sind fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 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 in einem Mittelzentrum mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

4.2 Flächennutzungsplan

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

Eine bestehende Spielplatzfläche ist entsprechend ausgewiesen.

Damit entspricht die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot aus dem gültigen Flächennutzungsplan.

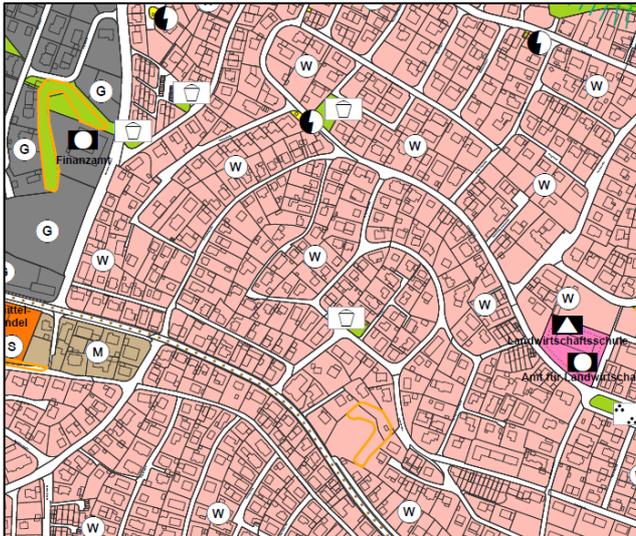


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019 (ohne Maßstab)

4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LSP) für das Stadtgebiet Pfaffenhofen ist der Bereich entlang der Hohenwarter Straße als sog. `wassersensibler Bereich´ gekennzeichnet (Plan 2 des LSP). Als `Bestand und Nutzungen´ sind in Plan 4 des LSP neben zwei (temporären) Baulücken im Gebiet ein Spielplatz im Bereich der Wolfstraße sowie kleinräumig Einzelgehölze westlich der Wallnerstraße verzeichnet.

In Plan 6 des LSP (vgl. nachfolgender Auszug) sind südexponierte Bereiche gelb schraffiert.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Plan 6 von 01.20218 (ohne Maßstab)

Entlang der Hohenwarter Straße ist ein örtlicher Radweg in Plan 7 des LSP erfasst.

4.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Formen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung werden in der Planung berücksichtigt.

5 Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Qualifizierung des Bebauungsplans können bei Bestandsänderungen bzw. Neuerrichtung von Wohngebäuden gesunde Lebensverhältnisse sichergestellt werden.

Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu Höhen von Gebäuden tragen zur Erhaltung der Baukultur bei. Sie wurden unter überwiegender Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes zониert und so gewählt, dass – soweit nicht bereits erfolgt – eine angemessene, aber nicht übermäßige Nachverdichtung durch Höhenentwicklung ermöglicht wird.

Die Nutzungsdichte wird über die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgrenze beschränkt und so einer Überlastung der Infrastruktur des Gebietes, die insbesondere hinsichtlich der Straßenräume und Abwassereinrichtungen Beschränkungen aufweist, entgegengewirkt. So wird auch für künftige Erneuerung von Abwassereinrichtungen durch städtebauliche Vorgaben Planungssicherheit erreicht.

Festsetzungen zur Ausbildung und Gestaltung von Dächern tragen zur Erhaltung der typischen Gebäudeformen des Gebietes bei, ermöglichen aber auch zeitgemäße Weiterentwicklungen, wo diese bereits vorhanden sind.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der angesichts des angespannten Immobilienmarkts im Stadtgebiet besondere Bedeutung hat, werden entsprechende Bereiche dargestellt und dort eine dichtere Bebauung ermöglicht. Eine bestehende Spielplatzfläche an der Wolfstraße wird in ihrem tatsächlichen Umgriff als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die vorhandenen Anlagen werden für ausreichend erachtet. Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen. Durch die maßvolle Nachverdichtung soll eine Überlastung der verkehrlichen Erschließungsanlagen vermieden werden sowie Planungssicherheit für die übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen hergestellt werden.

Festsetzungen zur Vermeidung von Versiegelung tragen zur Begrenzung abzuleitender Niederschlagswässer bei.

5.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Trotz Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten bleiben und so zu gesunden Lebensverhältnissen beigetragen werden. Der Durchgrünungsanteil wird fast ausschließlich durch private Grünflächen sichergestellt. Aufgrund der Bestandslage und der geringen Breite der Erschließungsanlagen sind Durchgrünungen im öffentlichen Raum stark erschwert.

Die Bebaubarkeit innerhalb der Grundstücke wird daher begrenzt und die Bauräume so zониert, dass begrünte Vorgartenbereiche trotz Nachverdichtung weiter fortbestehen. Eine Bebauung in diesen Bereichen ist auch mit Nebenanlagen nicht zulässig. Darüber hinaus wurden Festsetzung zur Grundflächenzahl sowie von Geländeänderungen und Pflanzungen von Bäumen getroffen.

Aufgrund der in geringer Entfernung vorhandenen und in jüngster Zeit aufgewerteten öffentlichen Spielplätze, erscheint der im Gebiet bestehende Spielplatz ausreichend.

5.4 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Festsetzungen begrünter Flachdächer tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen herabgesetzt.
- Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Durch Festsetzung einer Photovoltaik-Pflicht für alle neu errichteten Haupthäuser wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.
- Der Ausschluss dunkler Fassaden- und Dachfarben wirkt einer Überhitzung entgegen (Albedo-Effekt).

6 Planfestsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können der Planzeichnung, den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist, mit einzelnen Ausnahmen entlang der Hohenwarter Straße, ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen aus.

In Übernahme des Bestandes 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.

Mit den Erkenntnissen aus der Bestandserhebung sind keine Beeinträchtigungen für bestehende Gewerbenutzungen im Planbereich zu erwarten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der sehr unterschiedlichen Topografie und unterschiedlichen Baualtern geschuldet finden sich im Gebiet derzeit verschiedene Bautypen. Neben Häusern mit Erd- und Dachgeschoss über Hanghäuser finden sich auch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit meist zwei Vollgeschossen. Grundsätzlich verfolgt die Planung das Ziel, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig gilt es beim Planen im Bestand, bei Beschränkung von Baurecht auf das städtebaulich erforderliche Maß abzielen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene Festsetzungen bestimmt, um der heterogenen Bebauung zu entsprechen. Dabei wurde der Planbereich in 4 unterschiedliche Bereiche unterteilt.

WA1 umfasst den Bereich entlang der Hohenwarter Straße. Aufgrund der Ausrichtung zur Hohenwarter Straße kann die Bebauung in dem Bereich nur bedingt zum Gebietscharakter hinzugezogen werden. Daher soll hier eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen und einem flacheren Satteldach möglich sein. Die Gebäudehöhe wird aufgrund der Tallage als vertretbar erachtet, da schon einige Gebäude im WA1 eine entsprechende Geschossigkeit aufweisen und aufgrund der Tallage nicht von einer negativen Beeinträchtigung der oberen Bebauung ausgegangen wird. Die höhere Bebauung schützt die hintere Bebauung vor dem Verkehrslärm der Straße. Eine andere Dachform ist aufgrund der repräsentativen Wirkung zur Straße nicht vorgesehen.

In den Bereichen WA2, welche für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind, ist eine dreigeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach oder flachem Satteldach möglich. In diesem eng gefassten Bereich wird dem erhöhten Bedarf zur Schaffung sozialen Wohnraums Vorrang gegeben. Aufgrund der Lage am Gebietseingang und der relativ flach ausgeprägten Hanglage ist eine dichtere Bebauung hier vertretbar.

WA3 umfasst jene Bereiche, die noch durch typische Siedlerhäuschen geprägt sind. Diese zeichnen sich durch ihre Geschossigkeit (Erdgeschoss und Dachgeschoss), ihre Dachform (in großen Teilen ein steiles Satteldach, aber auch vereinzelt steile Walmdächer und Mansarddächer)

und ihre Dachneigung aus. Die Festsetzungen in WA3 entsprechen diesen architektonischen Charaktereigenschaften.

Für die übrigen Bereiche (WA4) ist eine zweigeschossige Bebauung, mit begrüntem Flachdach oder einem flacheren Satteldach festgesetzt. Dies ist überwiegend so vorzufinden und unterstützt die Nachverdichtung, ohne das übrige Plangebiet mit den typischen Siedlerhäuschen zu überformen.

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass in Kombination mit den zulässigen Dachformen überwiegend eine Ausschöpfung des Baurechts möglich ist. In weiten Teilen ist ein weiteres Geschoss, welches kein Vollgeschoss werden darf, möglich. In den meisten Fällen wird lediglich ein Hanggeschoss oder Gebäudesockel in Frage kommen. Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich immer zur Erschließungsstraße. Bei einer Situierung des Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstückes ist dabei zu bedenken, dass aufgrund der Hanglagen im Gebiet die Gebäude entsprechend niedriger ausfallen müssen. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Gebäude auf Kuppen keine negativen Auswirkungen durch Verschattung auf Nachbargrundstücke erzeugen. Auch die Abstandsflächen bei schmalen Grundstücken wirken beschränkend auf die zulässige Bebaubarkeit.

Verbunden mit der Beschränkung von Gebäudehöhen sowie der Anwendung der Abstandsregelungen der BayBO lassen diese Festsetzungen Baukörper zu, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur in das bestehende Umfeld einfügen. Einzelne Gebäude im Gebiet überschreiten diese Festsetzungen in einzelnen oder allen Bereichen. Sie sind Anlass für das städtebauliche Planungserfordernis und haben Bestandsschutz.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird aus städtebaulichen Gründen im Gebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Es handelt sich um ein Gebiet, in dem historisch überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden sind. Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern ist im Planungsgebiet nur vereinzelt zu finden. Im Hinblick auf die Erschließung handelt es sich um ausreichend, aber sehr gering dimensionierte Wohn- und Erschließungsstraßen. Der ruhende Verkehr der Wohnbebauung ist bislang nahezu vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. In Bezug auf die Parksituation ist festzustellen, dass lediglich vereinzelt auf den Erschließungsstraßen geparkt wird. Die geringe Dimensionierung der Erschließungsstraßen lässt zur Aufrechterhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Anlieferung, Müllfahrzeuge etc.) eine Verstärkung des Parkens auf den Erschließungsstraßen kaum zu.

Die Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden soll den Gebietscharakter als Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser möglichst aufrechterhalten. Dazu soll die typische kleinteilige Struktur erhalten bleiben. Der Entstehung von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern mit einer unverträglich hohen Anzahl an Wohneinheiten soll entgegengewirkt werden. Die Zulassung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten als nun festgesetzt hätte naturgemäß eine weitere Versiegelung durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zur Folge.

Auch bestünde die Gefahr, dass der Parkverkehr auf den schmalen Erschließungsstraßen deutlich zunimmt und hier ggf. zu Beeinträchtigungen führen kann. Zusätzliche Wohneinheiten hätten zur Folge, dass der Gebietscharakter auch im Hinblick auf die aufgelockerte Grünstruktur, die durch gepflegte Hausgärten gekennzeichnet ist, geändert würde.

Regelungstechnisch wird der Bezug auf die Größe der Grundstücke hergestellt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten kann zwar nicht grundstücksbezogen erfolgen, in der Rechtsprechung ist aber anerkannt, dass die Grundstücksfläche als Bezugs- und Rechengröße eingesetzt werden kann. Zum Beispiel durch Angabe einer Verhältniszahl wie etwa der Höchstzahl der Wohnungen

je Quadratmeter Grundstücksfläche. Dieser Ansatz wurde vorliegend gewählt, da er auch im Hinblick auf das Ziel einer Auswirkung von zusätzlichen Wohneinheiten auf die Versiegelung der Grundstücksfläche dessen Verwirklichung am ehesten Rechnung trägt. Die Berechnung der Wohneinheiten erfolgt in Schritten von je 200 voll erreichten Quadratmetern Grundstücksfläche. Ein Runden der Fläche ist nicht zulässig.

Bei der Festsetzung im Bebauungsplan wurde berücksichtigt, dass § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur die Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässt. In der Rechtsprechung ist allerdings anerkannt, dass auch gemischt genutzte Gebäude hierunter fallen, wenn sie nur wesentlich dem Wohnen dienen. Dementsprechend wurde zur Sicherstellung des städtebaulichen Ziels eine entsprechende Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die durchgeführte Grundstücksanalyse innerhalb des Geltungsbereiches kam zu dem Ergebnis, dass bei einer zulässigen Wohneinheit je vollen 200 m² Grundstücksfläche von einer Nachverdichtung in vertretbarem Maße ausgegangen werden kann. So ergeben sich bei den meisten Grundstücksgrößen maximale Wohneinheiten in einer Größenordnung zwischen zwei und vier. Maximal sollen allerdings nur sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein, damit durch die nun zusätzliche Mehrung an Wohneinheiten der städtebauliche Charakter mit vorherrschender Baumasse durch Ein- und Zweifamilienhäuser nicht empfindlich gestört wird.

In weniger als einem Dutzend Einzelfällen bleiben diese Festsetzungen hinter den bereits realisierten Wohneinheiten zurück. Dies zeigt, dass städtebaulicher Regelungsbedarf angesichts übermäßiger Nachverdichtung im Gebiet besteht. Die entsprechenden Gebäude haben Bestandsschutz.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Bereichen, in denen sozialer Wohnungsbau festgesetzt ist, wird auf eine Wohnung je volle 100 m² Grundstücksgröße ausgedehnt. Die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird in diesen Bereichen mit zwölf festgesetzt. Diese Erweiterung gegenüber dem Umfeld dient sozialen Zwecken. Eine nachteilige Auswirkung auf die Verkehrsinfrastruktur durch parkenden Verkehr wird hier nicht befürchtet, da im sozialen Wohnungsbau weniger Stellplatzbedarf, nicht zuletzt aufgrund der finanziellen Ausstattung der Bewohner, besteht.

Praktisch bedeutet die Festsetzung von Flächen für sozialen oder entsprechenden Wohnungsbau, „dass die hier zu errichtenden oder umzubauenden Wohnungen den Anforderungen entsprechen müssen, die sich aus den §§ 10 und 19 WoFG und den auf der Grundlage von § 5 WoFG erlassenen Bestimmungen der Länder ergeben“. Es kommt also nicht darauf an, ob sie tatsächlich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, nur darauf ob sie gefördert werden „könnten“ (nach Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 14. Auflage 2019, Rn. 46 zu § 9 BauGB).

6.3 Bauweise, Baugrenzen 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 überwiegend festgelegte offene Bauweise fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden. An der Hohenwarter Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die hier z.T. schmalen Grundstücke eine Ausnutzung der Nachverdichtung erschweren und im Bestand bereits viele unterschiedliche Beispiele abweichender Bauweise vorhanden sind.

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume und –höhen bzw. Geländeänderungen nicht für jede Gebäudeform oder jeden Grundstückszuschnitt ausgenutzt werden können. Die Geltung des

Abstandsflächenrechts trägt zu gesunden Lebensverhältnissen bei, da sie Belichtung und Belüftung in einem gewissen Standard gewährleistet.

Bauräume werden mit Baugrenzen und Baulinien umfasst. An der Hohenwarter Straße werden die zur Innenstadt hin liegenden Bereiche, die bereits durch entsprechende Bebauung geprägt sind, mit Baulinien belegt, um den städtebaulichen Charakter des Straßenzugs zu erhalten. Die Erhaltung eines nicht mit baulichen Anlagen belegten Bereichs an der Hohenwarter Straße trägt auch dessen Funktion als für die Innenstadt bedeutsame Kaltluftzuflussbahn Rechnung. Im übrigen Plangebiet werden in Ergänzung zur Straßenraumgestaltung Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand festgesetzt. Aufgrund der engen Straßenquerschnitte und der nicht vorhandenen Gehwege im Plangebiet soll dieser Bereich von Bebauung freigehalten werden, um eine offene, nicht bedrängende Wirkung zu gewährleisten. Die dadurch geschützten Vorgartenbereiche erhalten trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung den grünen Charakter des Gebietes.

Die Festsetzungen zu Dächern und Fassaden greifen die überwiegend im Gebiet bereits realisierte Gestaltung auf, ermöglichen aber auch eine zeitgemäße und klimaangepasste Gestaltung. Durch entsprechende Festsetzung wird die städtebauliche Qualität des Gebiets gesichert.

Das festgesetzte Satteldach 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. In Bereichen, in denen typische Siedlerhäuschen vorzufinden sind, sind darüber hinaus noch steile Walm- und Mansarddächer möglich, ebenfalls in roter oder rotbrauner Farbe. Darüber hinaus sind in Teilbereichen auch Flachdächer zulässig, wo diese schon vorzufinden sind. Flachdächer sind zu begrünen. In WA3 sind ausschließlich für eingeschossige Anbauten mit Hauptnutzung und einer Grundfläche von maximal 60 m² Flachdächer zulässig. Dies entspricht ca. 2/3 der Grundfläche eines historischen Siedlungshauses. Somit ordnen sich die Anbauten sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch der Abmessungen dem historischen Hauptgebäude unter. Mit der Festsetzung soll eine Erweiterung der vorhandenen historischen Bausubstanz ermöglicht werden.

Ein Zerfallen der Dachlandschaft soll in diesem Gebiet, dessen Charakter „in der Summe neben den baustrukturellen Werten des historischen Stadtkerns die Stadt Pfaffenhofen ausmacht“, verhindert werden. Festsetzungen weiterer Dachformen würde dem entgegenstehen. 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.

Die Festsetzung zu Dachüberständen trägt zum gebietstypischen Erscheinungsbild bei und prägt den Ortscharakter. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers. Die Dachüberstände von 30 cm auf der Giebelseite und 50 cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen. Darüber hinaus dienen Dachüberstände zum Schutz die Außenwände vor Witterungseinflüssen. Regenwasser wird von der Dachfläche abgeleitet, anstatt dass es direkt an der Hauswand abfließt. Zudem schirmt ein Dachüberstand die oberen Geschosse vor zu hoher Sonneneinstrahlung ab und dient somit in den Sommermonaten als Hitzeschutz. Dachüberstände tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und dienen der Anpassung an den Klimawandel.

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 m² 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.

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, insb. da die meisten Bauherrn den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können. Hinsichtlich Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage können Private in der Regel auf den jeweiligen Stromversorger zurückgreifen. In jedem Fall bietet der örtliche Stromversorger entsprechende Unterstützung an.

Nebengebäude und Hauptgebäude über einer Geringfügigkeitsschwelle von 9 m² 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. Begrünte Flachdächer 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.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innentwicklung und maßvollen Nachverdichtung. Dies setzt voraus, dass insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern qualitätsvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils von Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen dennoch zum Verweilen einladen. Daher sind Freisitze nur noch in Verbindung mit Loggien zulässig, da diese bei Bedarf Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Eine Ausnahme hiervon bildet der öffentlich geförderte Wohnungsbau, bei dem der Belang von günstigem Wohnraum ggfs. höheren Baukosten durch Loggien überwiegt. Als Kompromiss wurde jedoch aufgenommen, dass Terrassen bzw. Balkone über ein einheitlich gestaltetes Sichtschutzelement zu benachbarten Terrassen bzw. Balkonen derselben Gebäudeseite verfügen müssen.

Tiefgaragen:

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht durch Hauptgebäude oder andere bauliche Anlagen überbaut sind, zur Begrünung festgesetzt. Ab einer hierfür geeignete Größe sind auch Baumpflanzungen über Tiefgaragen festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der Anpassung an den Klimaschutz und der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit ausreichender Freiflächenausstattung.

Gegenüber nicht begrünten Tiefgaragen leisten begrünte Tiefgaragen Beiträge zu folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Die begrünte Tiefgaragenüberdeckung verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Eine begrünte Tiefgarage nutzt bei hoher Bebauungsdichte effizient die wenigen verbleibenden Freiflächen für Natur in der Stadt, bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Freiräume für die Bewohner.

Daher wurde in Abwägung mit den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen nach kostengünstigem Bauen zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der begrünten Tiefgarage gegenüber einem technischen Bauwerk mit nicht definierter Abdeckung der Vorrang gegeben.

6.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers tragen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei und verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und zur Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen 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. Sie ermöglichen in den Bauräumen eine angemessene Einbindung des Gebäudes ins Gelände trotz beträchtlicher Höhenunterschiede.

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

6.6 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) 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.

7 Planungsalternativen

Im bereits vollständig bebauten Gebiet waren die Planungsalternativen durch den Bestand, insbesondere die bestehende Erschließung stark eingeschränkt.

Die Möglichkeit zur Aufstellung eines nicht qualifizierten Bebauungsplans wurde nicht gewählt, um durch die Festlegung der Art der Nutzung gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen und um die Nachverdichtung im teilweise stark bewegten Gelände städtebaulich zu lenken.

Eine weniger starke Nachverdichtung wurde zur Schonung bestehender Rechte sowie zur Einsparung von Baugebietsausweisung an anderer Stelle verworfen.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung 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.

Der Bebauungsplan liegt im Rahmen der Prüfwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und unterliegt damit der Vorprüfung des Einzelfalls. 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.

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 BauGB abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist nach seiner Überplanung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. 43.200 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Diese Dichte der Überbauung in der Fläche ist aktuell im Gebiet auf den ganz überwiegenden Grundstücken nicht realisiert. Im Falle einer Genehmigung nach § 34 BauGB könnten Bauwerber jedoch auf einzelne bereits stark verdichtete Bauparzellen Bezug nehmen und eine vergleichbar hohe Bebaubarkeit einfordern. Daher ist die rechnerische Vermehrung der überbaubaren Grundfläche nicht dem Projekt „Bebauungsplan Nr. 168“ zuzurechnen, sondern bereits jetzt im Bestand angelegt. Vielmehr regelt der Bebauungsplan nur Maß und Art der Nachverdichtung durch Einziehen einer Obergrenze. In sinnerfassender Auslegung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten daher Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. zu erwartende Eingriffe sind als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen Rechnung getragen.

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

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

8.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen Lage, welche komplett bereits bebaut ist bzw. war, 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 (Altlagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt (Quelle: Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde).

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Für die Auffüllung des Geländes wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

8.4 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Das Grundwasser (ca. 430m ü. NN) steht in tiefliegenden Bereichen relativ oberflächennah an, insbesondere im Bereich der Talsohle an der Hohenwarter Straße, welche aufgrund der gegebenen topographischen Lage auf ca. 433 bis 436m ü. GOK liegt (siehe Begründung unter 3.2 Topographie). Bei Bohrarbeiten für eine Baugrunderkundung wurde im Bereich der Hohenwarter Straße (Fl. Nr. 1577/4 Gem. Pfaffenhofen a. d. Ilm) ab 2,60m das Grundwasser angetroffen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen oder Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden (siehe Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB unter lfd. Nr. 22 Wasser - Grundwasser).

8.5 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung umfasst Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Quartiers. Die vorgegebenen Baugrenzen lassen viel Spielraum für verschiedene Bauformen und Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht zu werden. Die Planung trägt zur Ermöglichung zusätzlicher Wohnungen bei Nachverdichtung bei und ermöglicht so, die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Gleichzeitig wird die Anzahl der Wohnungen bei Nachverdichtung begrenzt, was einem verträglichen Nebeneinander von Bestandsbebauung und Nachverdichtungsbebauung dient.

Durch die Festsetzung von sozialem Wohnungsbau in Bereichen, die bereits im Bestand solche Nutzungen aufweisen, werden positive soziale Auswirkungen beabsichtigt, da für sozial benachteiligte Bewohner bezahlbarer Wohnraum in einer Lage mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt und so guter Teilhabemöglichkeit an gesellschaftlichen Angeboten geschaffen wird.

Die Nutzung eines bestehenden öffentlichen Spielplatzes wird baurechtlich gesichert.

8.6 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.

Den sich allmählich vollziehenden Umbau zu einem nachverdichteten Quartier gilt es bei Erneuerungsmaßnahmen der Infrastruktur zu berücksichtigen.

8.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde durch Festsetzungen des Bebauungsplans versucht entgegenzuwirken.

8.8 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets als Art der Nutzung trägt zu gesunden Lebensverhältnissen bei.

Im Bereich stark befahrener Straßen sowie in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten im Westen des Planungsgebietes werden bei Einzelbauvorhaben Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

8.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen können sich durch weitere Planungsvorhaben im Umfeld ergeben. Hier sind Wechselwirkungen insbesondere durch die Änderung von angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 5 „Ziegellohofeld“ und Nr. 87 „An der Trabrennbahn“ sowie bei Überplanung des unbeplanten Innenbereichs östlich des gegenständlichen Bebauungsplans im Blick zu behalten. Hierdurch können sich summatorische Auswirkungen z.B. auf die Verkehrs- und Niederschlagswasserabflussverhältnisse in der Hohenwarter Straße ergeben. Eine Zunahme der Bevölkerung im Gebiet kann auch Auswirkungen auf einen Ausbau der Abwasserinfrastruktur nach sich ziehen. Bei weiteren Nachverdichtungen sind auf das Stadtklima wirkende Aufheizungen der südexponierten Hänge denkbar. Auch Wechselwirkungen zwischen den Gebieten aufgrund von Lärmemissionen sind möglich.

Sonstige Auswirkungen über die obenstehend genannten hinaus können nicht erkannt werden.

9 Flächenbilanz

Nachfolgende Auflistung zeigt die Kenndaten der Planung in gerundeten Angaben.

Nettobauflächen	10,79 ha
Straßenflächen	1,28 ha
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	0,06 ha
Summe Geltungsbereich	12,13 ha