



**Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4  
„Sulzbach“**

**Begründung**

**- Entwurf-**

zur Planfassung vom 16.12.2021

**Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

Hauptplatz 1

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: [www.pfaffenhofen.de](http://www.pfaffenhofen.de)

E-Mail: [rathaus@stadt-pfaffenhofen.de](mailto:rathaus@stadt-pfaffenhofen.de)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung .....	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	1
2	Beschreibung des Plangebiets .....	2
2.1	Räumliche Lage .....	2
2.2	Geltungsbereich .....	3
2.3	Topografie .....	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen .....	3
2.5	Erschließung .....	3
3	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Landschaftsplan .....	6
4	Plankonzept .....	7
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	7
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung .....	7
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept .....	7
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz .....	7
5	Planfestsetzungen .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Bauweise und Abstandsflächen .....	8
5.4	Grünordnung .....	9
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	10
5.6	Artenschutz .....	10
6	Planungsalternativen .....	11
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....	11
7.1	Belange des Umweltschutzes .....	11
7.2	Belange des Denkmalschutzes .....	11
7.3	Belange des Bodenschutzes .....	11
7.4	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen .....	12
7.5	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	12
7.6	Auswirkungen auf den Klimaschutz .....	12
7.7	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen .....	12
8	Flächenbilanz .....	12

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

### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist die Überplanung mit Wohnbauflächen des Grundstücks Flur-Nr. 2117, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm. Diese Fläche ist bisher gemäß des Bebauungsplans als Kinderspielplatz auf einer „öffentlichen Grünfläche“ festgesetzt.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 22.04.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Anlass der 3. Änderung ist das Spielplatzkonzept von 2015 der Stadt Pfaffenhofen, bei dem alle Spielplätze auf ihre Qualitäten und Aufwertungsmöglichkeiten hin untersucht wurden. Dabei wurde festgestellt, dass die Flur-Nr.: 2117 Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm, zwar als weitere Fläche des Spielplatzes „Haydnstraße“ eingetragen ist, diese jedoch nicht als Spielfläche genutzt wird. Der Spielplatz „Haydnstraße“ hat eine Fläche von 1.097 m<sup>2</sup> und ist mit vielen verschiedenen Spielgeräten ausgestattet, weshalb die nun zu überplanende Fläche nicht für den Spielplatz benötigt wird.

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. In der Begründung zum Flächennutzungsplan<sup>1</sup> wurde der Bedarf ermittelt, das Potential von Baulücken und Nachverdichtung im Innenbereich bewertet. Im Ergebnis geht der Flächennutzungsplan von ca. 100 ha Wohnbauflächenpotential für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren aus.

Der gegenständliche Änderungsbereich bietet die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb bestehender Baugebiete.

Darüber hinaus wird das Interesse an minimalen und temporären Wohnformen immer größer und wird zunehmend eine echte Alternative zum klassischen Einfamilienhaus. Dabei sind die Gründe sich für ein Tiny House zu entscheiden sehr unterschiedlich. Neben dem finanziellen Aspekt spielen meist auch ökologische Themen sowie das Ziel sich auf das Wesentliche zu reduzieren eine Rolle.

Diesem Interesse soll mit dem Angebot von Grundstücken die speziell für kleine Wohnformen sind Rechnung getragen werden.

---

<sup>1</sup> Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm: Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans. Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. 11.04.2019

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in Pfaffenhofen a. d. Ilm, an der Beethovenstraße und ist Teil des Baubauungsplanes 4 „Sulzbach“. Sulzbach ist ein westlich vom Stadtkern liegender Ortsteil von Pfaffenhofen, der direkt an die Stadtgrenze angrenzt.

Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut, überwiegend mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Trotz der Ortsrandlage ist das Gebiet gut erschlossen.

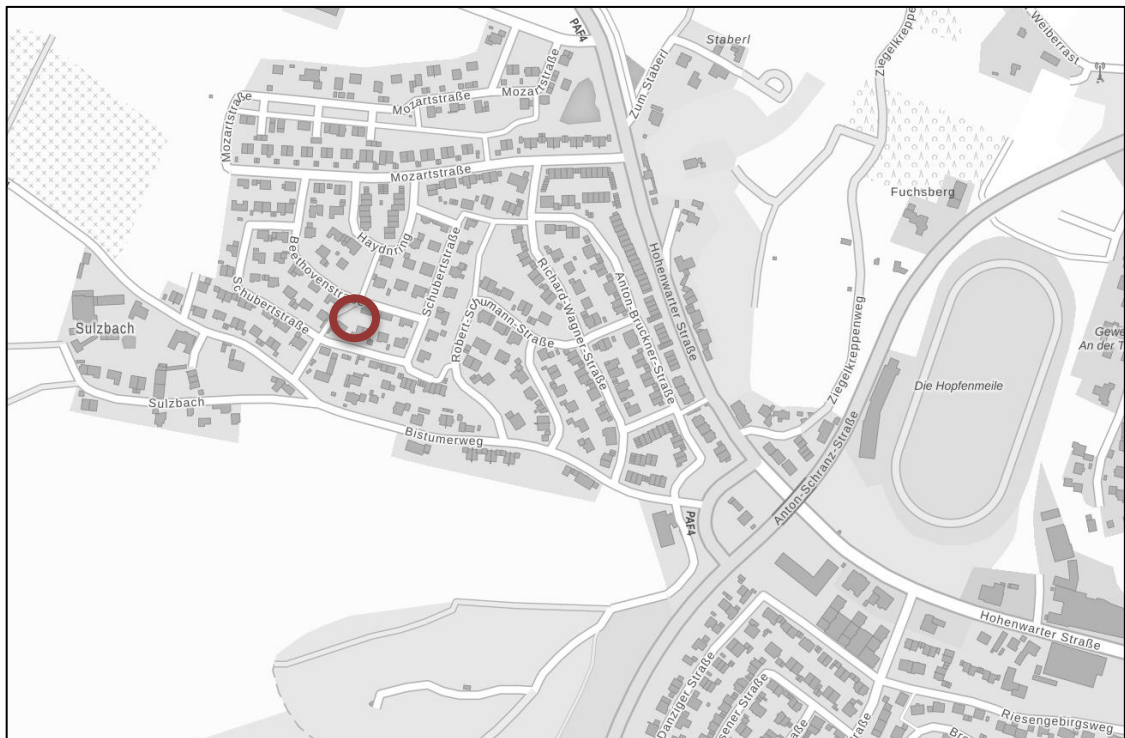


Abbildung 1: Umgriff, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

## 2.2 Geltungsbereich

Die Änderung umfasst in ihrem Geltungsbereich die Flurnummer 2117 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Sie wird umgrenzt

- im Süden von der Flur-Nr. 2124,
- im Norden von Teilflächen der Flur-Nr. 2115,
- im Osten von der Flur-Nr. 2118 und Teilflächen der Flur-Nr. 2123/1,
- im Westen von Teilflächen der Flur-Nr. 2125/1, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 344m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Geltungsbereich

(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

## 2.3 Topografie

Es handelt sich um einen leicht nach Norden geneigten Hang. Die Höhe im Norden beträgt ca. 460 m ü. NN, die Höhe im Süden und Südwesten ca. 462 m ü. NN. Die steilste Neigung damit ca. 7 %.

## 2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Die Parzelle ist unbebaut und als Grünfläche deklariert. Auf der Fläche befinden sich lediglich eine Bank und einige Sträucher.

Im näheren Umfeld regelt sich die Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Sulzbach“. Es sind überwiegend Wohnhäuser vorzufinden, meist mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach.

Nördlich der Parzelle befindet sich zudem der Spielplatz Haydnring.

## 2.5 Erschließung

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

Verkehrlich wird das Baufeld über die Beethovenstraße erschlossen. Die Beethovenstraße ist an die Mozartstraße angebunden, die wiederum in die Hohenwarter Str. mündet.

Durch den Stadtbus ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächsten Haltestellen sind die „Mozartstraße“ (300 m), und die „Richard-Wagner-Straße“ (600 m) welche von der Linie 2 angefahren werden.

Einseitige Gehwege sowie zusätzliche Fußgängerwege ziehen sich durch das gesamte Gebiet.

Zusätzlich ist das Gebiet über den Fahrradweg entlang der Hohenwarter Str. an die Innenstadt (2,9 km) angebunden.

Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken geregelt.

Die verkehrliche Erschließung und die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits erfolgt und somit sichergestellt.

Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Die Nahversorgung ist gewährleistet, da Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen sind.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

*G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

*Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

*G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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

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

*G 1.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*

*Z 1.1.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*

(...)

*Z 1.3: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*

*G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*

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

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die hier gegebene innerörtliche Nachverdichtung eines Mittelzentrums mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

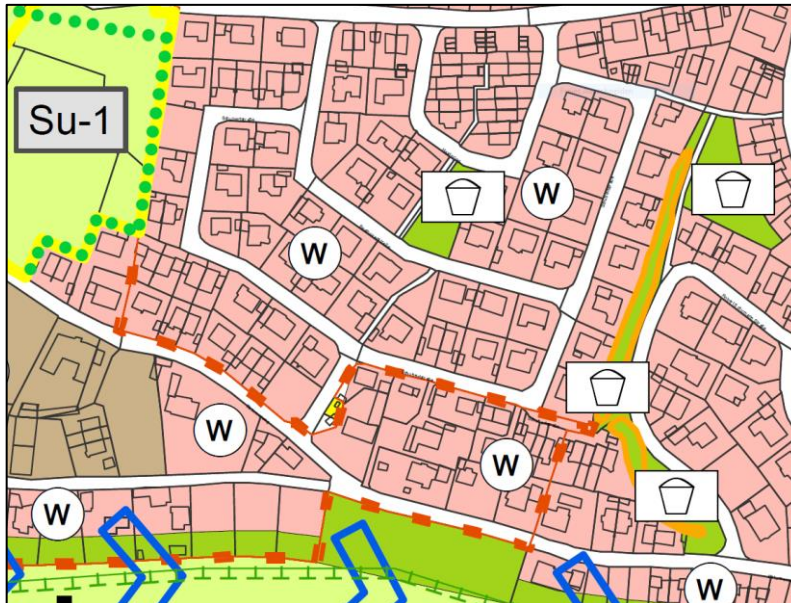


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Da die Parzelle im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die vorliegende Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich um eine Wohn- und Michbaufläche, die eine Siedlungsbrache darstellt. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus Schluss bis Schlusston (Lösslehm).



## **4 Plankonzept**

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

Städtebauliches Ziel des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Sulzbach“ war eine kleinmaßstäbliche Siedungsstruktur zu erreichen, die vor allem von Einfamilienhäusern geprägt ist. Dabei wurde neben den Höhenentwicklungen ein besonderer Wert auf eine angemessene Belichtung aller Wohnräume gelegt.

Die 3. Änderung soll sich städtebaulich in die kleinmaßstäbliche Struktur einfügen, jedoch einen neuen Gebäudetyp anbieten. Die Festsetzungen zur Höhe und Dichte orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen.

### **4.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Erschließungsanlagen verlaufen bereits in der Beethovenstraße und werden als ausreichend erachtet.

Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzubildenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen) herzustellen.

### **4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept**

Die Parzelle wird im Bebauungsplan 4 „Sulzbach“ als weitere Spielplatzfläche des Spielplatzes „Haydnring“ dargestellt. Aus Sicht des Spielplatzkonzeptes wird diese Fläche jedoch nicht benötigt, es gehen also keine Spielflächen verloren.

Trotz Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten werden, daher wurden in der Änderung Festsetzungen zur Versiegelung sowie zur Gestaltung unversiegelter Flächen getroffen.

### **4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Ermöglichung begrünter Flachdächer auf Garagen tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.

## **5 Planfestsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

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

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

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie sind nicht zulässig, da sie durch die verkehrliche Lage des Planungsgebietes und die umgebenden Nutzungen eine zu starke Störwirkung entfalten könnten. Durch die geringe Größe und dem schwierigen Zuschnitt ist das Grundstück für eine großflächige Bebauung hier nicht geeignet.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Da das Ziel der Änderung die Bebauung des Grundstückes mit einem Tiny- bzw. Modulhaus ist, ist eine GRZ von 0,3 ausreichend. Ein Tiny- bzw. Modulhaus weist artbedingt eine verhältnismäßig geringe Größe auf. Da der Bedarf der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen jedoch dem Bedarf eines „normalen“ Einfamilienhauses entspricht, wurde die GRZ II demzufolge mit 0,6 festgesetzt.

Entsprechend der Plandarstellung ist hier ein Einzelhaus in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Wandhöhe liegt bei 4,50m. Der Bebauungsplan soll eine Bebauung mit einem Tiny- oder Modulhaus ermöglichen. Tiny Häuser haben meist hohe Räume und können auf Rädern stehen. Daher wurde eine Verhältnismäßig hohe Wandhöhe für ein Vollgeschoss festgesetzt.

### **5.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Die Festsetzungen zur Bauweise fügen sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein. Die Regelungen der Dach- und Fassadenlandschaft führen die Gestaltung zeitgemäß und klimaangepasst fort. Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wurden getroffen um die Versiegelung des Grundstückes so gering wie möglich zu halten. Garagen, Stellplätze und Carports sind daher nur an der Erschießungsstraße zulässig. Dadurch bleibt die Verkehrsfläche auf dem Grundstück möglichst gering.

Das vorgesehene Einzelhaus sind mit einem Satteldach, Flachdach oder einem Pultdach zu planen. Durch die Auswahl der verschiedenen Dachformen soll dem Hausbauer eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, welche sich dennoch in die umliegende Bebauung einfügt. Das Satteldach ist wie auch im Regionalplan beschrieben typisch für die Region und daher nur in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen. Flachdächer und Pultdächer ab 9 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

Die Dachfläche zu Begrünen, bietet viele Vorteile. 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 das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den

Klimawandel bei. 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.

Nebenanlagen unter 9. m<sup>2</sup> sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da auch die Möglichkeit bestehen soll ein Baumarktübliches Gartenhaus aufzustellen, welches meist nicht mit einem begrünten Flachdach ausgeführt ist.

Aufgrund der geringen Dachneigung sind Dachaufbauten generell unzulässig. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen hingegen ist zulässig und dürfen bei Flachdächern aufgeständert werden. Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Durch explizites zulassen von PV-Anlagen auf allen Gebäuden und die Möglichkeit Module auf Flachdächern aufzuständern soll dieser Forderung nachgekommen werden.

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 erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem auf das Gesamtbild und den Straßenraum störend wirken. Dunkle Fassadenmaterialien und –anstriche werden nur zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Teilbereichen zugelassen. Dadurch wird das Anbringen von Solaranlagen an Fassaden gefördert. Eine flächendeckende dunkle Fassadengestaltung ist unzulässig, um Aufheizungen entgegen zu wirken.

Die Vorgaben zu Einfriedungen wurden so gewählt, dass eine gestalterische Qualität im Gebiet entsteht bzw. erhalten bleibt und dennoch private Interessen nach Gestaltungsfreiheit und Privatsphäre zum Tragen kommen kann. Durch offene Einfriedungen soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, diese zu passieren. Einfriedungshöhen von 1,20 m zum öffentlichen Raum bieten genug Privatsphäre und schränken dennoch die Sichtverhältnisse im Straßenraum nicht ein. Da zu privaten Grundstücken keine Sichtverhältnisse beeinträchtigt werden wurde hier die Höhe auf 1,60 m als vertretbar erachtet, um sich noch vom Nachbarn abschirmen zu können und dennoch eine offene Freiraumgestaltung zu erreichen.

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass die Abstandsflächen zu den umliegenden Grundstücken eingehalten werden.

Abweichend zur Stellplatzsatzung ist nur ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig. Da es sich in dem Bebauungsplan um eine sehr kleine Wohnbebauung mit einem Tiny- oder Modulhaus handelt, wird ein Stellplatz je Wohngebäude für ausreichend erachtet.

#### **5.4 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.

### **5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

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

Das Grundstück weist ein Gefälle von bis zu 7% auf. Um das Grundstück optimal nutzen zu können sind daher Stützmauern bis zu einem 1,00 m notwendig. Durch die Festsetzung der Begrünung von Stützmauern ab 0,8 m soll eine ansprechende und klimaangepasste Gestaltung gesichert werden.

### **5.6 Artenschutz**

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der Tiere in der Stadt zu erhalten und weiter auszubauen. Durch Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume vieler Tiere, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Um den Lebensraumverlusten entgegenzuwirken sind an Neubauten neue Lebensräume für Tiere welche an Fassaden wohnen zu schaffen.

## **6 Planungsalternativen**

Eine Beibehaltung der Fläche als Erweiterung zum Haydnspielplatz wurde aufgrund des geringen Mehrwertes nicht angestrebt.

Stärkere Verdichtungsmöglichkeiten z. B. durch ein klassisches Wohnhaus oder eine stärkere Ausnutzung wurden angesichts der geringen Größe des Grundstückes nicht angestrebt. So wird sich die zukünftige Bebauung in die umliegenden Strukturen einfügen.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Belange des Umweltschutzes**

Die 3. 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.

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.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, durch grünordnerische Festsetzungen sowie den Festsetzungen zum Artenschutz Rechnung getragen. So soll trotz der entstehenden Mehrversiegelung und dem Wegfall einer öffentlichen Grünfläche die Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

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.

### **7.2 Belange des Denkmalschutzes**

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in deren unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

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

### **7.3 Belange des Bodenschutzes**

Aufgrund der zentralen Lage im Baugebiet welches rundum bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Die nun geplante Überbauung regelt durch die Festsetzungen die Versiegelung und Begrünung um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten.

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

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

#### **7.4 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen**

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die soziale Umgebung ein und ruft keine Spannungen hinsichtlich der sozialen Struktur in der Umgebung hervor.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Es trägt zur Schaffung von neuem Wohnraum bei und fördert damit das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Planung trägt zur Ermöglichung zusätzlichen und alternativen Wohnraumes in Form von eines Tiny oder Modulhauses bei.

#### **7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt und das Vorhaben lediglich Raum für ein Tiny oder Modulhaus vorsieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

#### **7.6 Auswirkungen auf den Klimaschutz**

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

#### **7.7 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind.

Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

#### **8 Flächenbilanz**

Die durch das Baugebiet ausgewiesene allgemeine Wohnbaufläche beinhaltet ca. 344 m<sup>2</sup>.