

**Stadt Geisenfeld**

**Bebauungsplan Nr. 98  
„Braglwiesen“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 11.04.2019

**Auftraggeber:**

**SEG Stadtentwicklungsgesellschaft  
Geisenfeld mbH**

Kirchplatz 4

85290 Geisenfeld

Tel.: 08452 98-0

Fax: 08452 98-44

E-mail: [rathaus@geisenfeld.de](mailto:rathaus@geisenfeld.de)

**Entwurfsverfasser:**

**Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax.: 08441/5046-250

E-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:

Edgar Burkart, Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen .....	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit.....	2
2.1	Lage und Erschließung Geisenfeld/Holzleiten.....	2
2.2	Lage und Erschließung Plangebiet.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung .....	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
4	Anlass und Ziel der Planung .....	6
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	7
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen .....	7
5.5	Bauliche Gestaltung – Dächer .....	8
5.6	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.7	Garagen und Carports .....	8
5.8	Geländeveränderungen und Einfriedungen.....	9
5.9	Grünordnung .....	9
6	Ver- und Entsorgung.....	9
7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	9
8	Belange des Umweltschutzes.....	10
9	Belange des Denkmalschutzes .....	11
10	Flächenbilanz.....	11

## **1 Planungsgrundlagen**

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in seiner Sitzung am 18.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Braglwiesen“ im Ortsteil Holzleiten beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr. 474/2. Er hat eine Größe von rund 0,54 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.

## **2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit**

### **2.1 Lage und Erschließung Geisenfeld/Holzleiten**

Das Stadtgebiet von Geisenfeld liegt im Nordosten des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm und im Osten der Region 10 Ingolstadt. Der Ortsteil Holzleiten befindet sich südwestlich der Stadt Geisenfeld.

Das Stadtzentrum von Geisenfeld ist 2 km entfernt. An die Bundesautobahn A 9 ist Holzleiten über die Anschlussstelle und Langenbruck in ca. 8 km Entfernung über die Bundesstraße 300 angebunden. Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 25 Minuten mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 40-50 Minuten.

### **2.2 Lage und Erschließung Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des dörflich geprägten Ortsteils Holzleiten. Es wird über die Straße Holzleiten erschlossen. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Stadtverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur sind im nahegelegenen Geisenfeld angesiedelt.

Das Plangebiet selber ist nach Nordosten hin leicht abfallend. Es hat am tiefsten Punkt eine Höhenlage von 383 m üNN. An der Erschließungsstraße im Westen liegt es auf einer Höhe von ca. 387 m üNN.

Die Fläche wird weitgehend als Grünland intensiv genutzt, nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Norden und Nordwesten schließt Bebauung an das Plangebiet an. Westlich angrenzend befindet sich die Ortsdurchfahrt durch Holzleiten. Im Süden sowie im Osten schließt die freie Feldflur an.

Die bestehende Bebauung im Ort ist von landwirtschaftlichen Hofstrukturen und Einzelhäusern mit Gartenbereichen geprägt.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, 2013) nennt für den allgemeinen ländlichen Raum, in dem die Stadt Geisenfeld liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird der Stadt Geisenfeld die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 20 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 21 km. Geisenfeld liegt an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Ingolstadt und Mainburg bzw. im weiteren Verlauf Landshut.

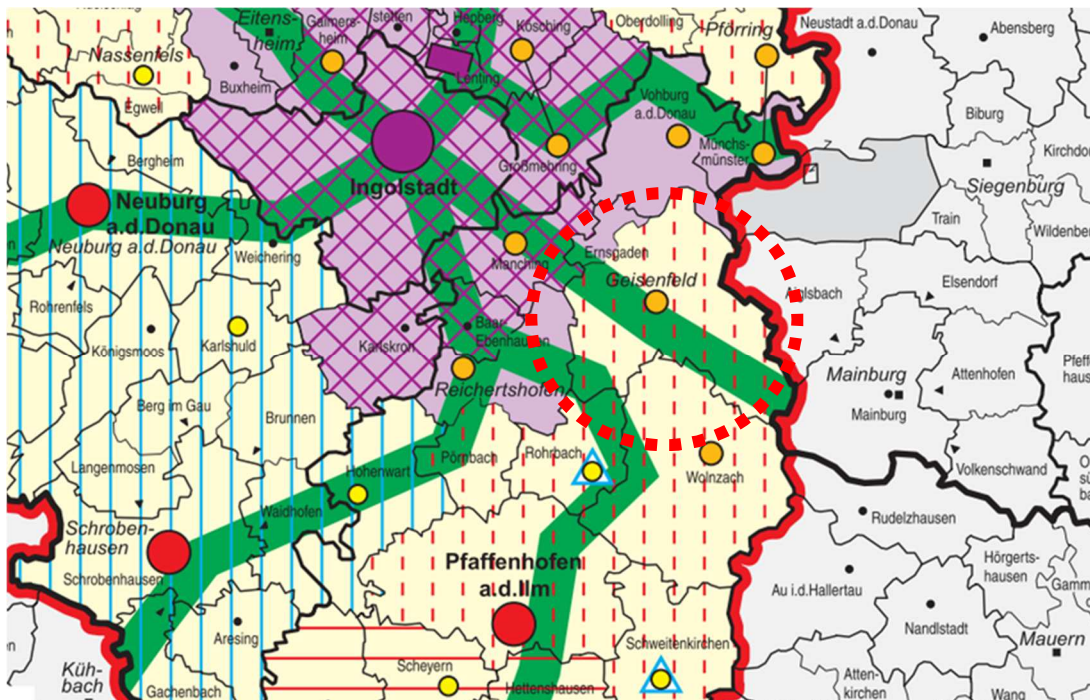


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 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.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Im Regionalplan sind zum Thema Landschaft und Erholung folgende Ziele zu beachten:

- Mit der Festsetzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist die regionalplanerische Entscheidung über die herausragende Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffen.
- Dieses besondere Gewicht gilt es von den Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern bei der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen.
- Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird. (B I, 8.2 Z)

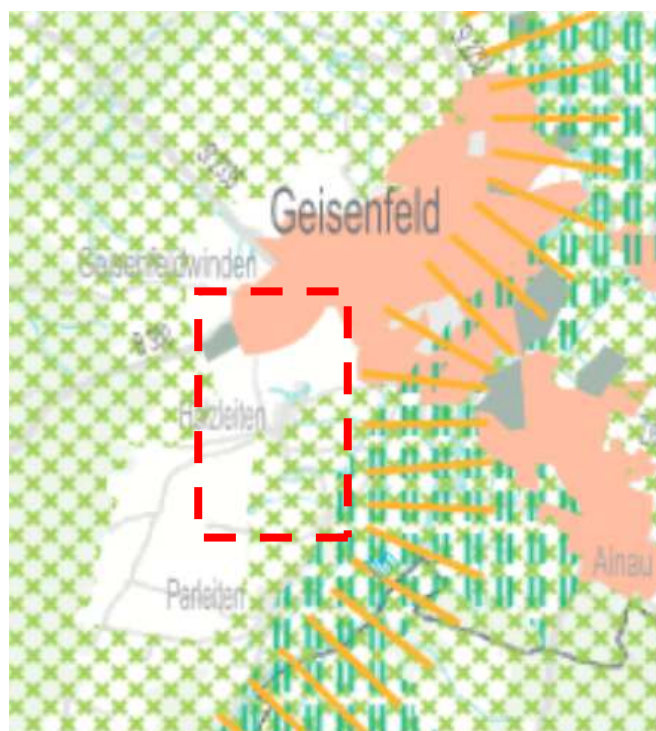


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 08.09.2007, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 (Vorbehaltsgebiet Ilmtal). Durch die Planungen werden die Funktionen des Naturhaushaltes

sowie die Belüftung nicht beeinträchtigt. Der Bereich wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölze von landschaftsprägender Bedeutung sind nicht vorhanden.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (BIII, 1 G)
- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (BIII, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (AIII, zu 1, G)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der seit 01.03.2000 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld stellt das Planungsgebiet als Außenbereich dar.

Der Bebauungsplan ist mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (§13a BauGB)



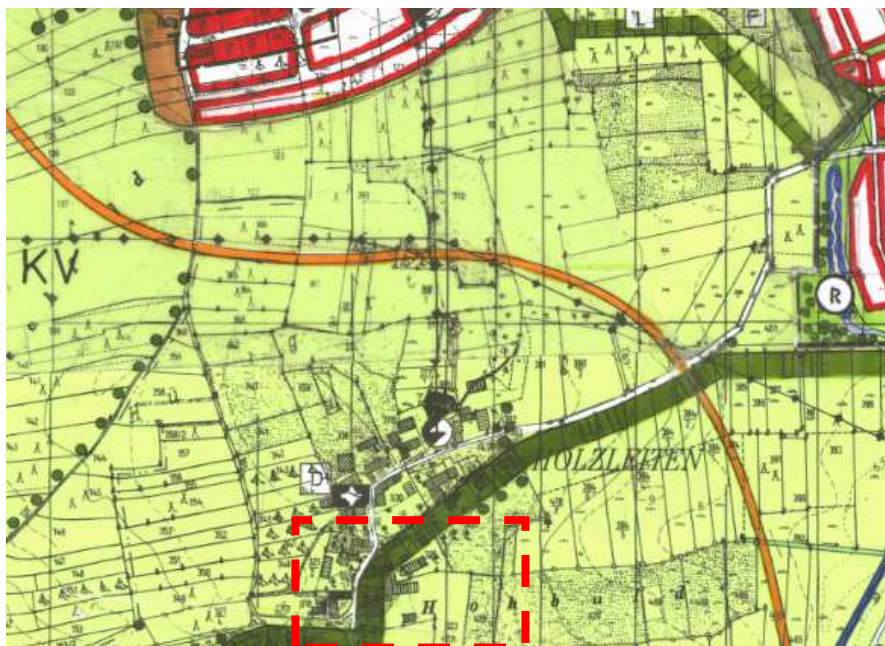


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld vom 01.03.2000

#### 4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Stadt Geisenfeld möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden am südlichen Ortsrand des Ortsteils Holzleiten, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Ortsrandlage schaffen.

Der Ortsteil Holzleiten weist neben den noch bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen bereits einen größeren Anteil an Wohnbebauung auf. Insgesamt sind in Holzleiten 85 Einwohner ansässig.

Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind nicht vorhanden.

Die für den Bedarf der Stadt Geisenfeld notwendigen Potentiale an Bauflächen werden vorrangig am Hauptort entwickelt. Unabhängig davon sollen aber auch in den kleineren Ortsteilen maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, um junge Familien am Ort zu halten und somit das soziale und kulturelle Gefüge zu stärken und zu erhalten.

Die Stadt Geisenfeld ist im Eigentum der Fläche im Planungsgebiet. Somit kann mit der Ausweisung auf den tatsächlichen aktuellen Bedarf im Ort reagiert werden.

## **5 Planerisches Konzept**

Die Planung sieht eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vor und reagiert somit sowohl auf die Ortsrandlage, als auch auf die Lage am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

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

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bereits überwiegend vorhandenen Nutzungsstruktur des Ortsteils.

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird dabei pro Gebäude auf zwei beschränkt, um der beabsichtigten lockeren Bebauung am Ortsrand sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,53 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. In Zusammenschau mit den zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen wird dadurch die Gebäudekubatur, als auch die Nutzungsdichte, entsprechend der örtlichen Situation angepasst, geregelt.

### **5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe reglementiert. Dabei sind bei zwei Vollgeschossen Wandhöhen von max. 6,50 m zulässig. Bei einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss beträgt die zugelassene Wandhöhe 4,50 m.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird in Bezug auf die dem Hauseingang nächstgelegene Erschließungsstraße festgesetzt, sie darf das, dem Eingang nächstgelegene Straßenniveau um max. 0,30 m überschreiten.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Zur Gliederung der in Ortsrandlage gewünschten lockeren Bebauung und der raumbildenden Baukörperstellung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt.



Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den vorgegebenen Bauräumen zulässig. Sie müssen mit mindestens 5,0 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden, um in der Zufahrt ausreichenden Stauraum für ein Fahrzeug zu bieten.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

### **5.5 Bauliche Gestaltung – Dächer**

Für Hauptgebäude sind bei zwei Vollgeschossen gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First, sowie bei Gebäuden mit quadratischer Grundfläche Zeltdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 15 bis 28° bei zwei Vollgeschossen und auf 38 bis 45° Neigung bei einem Vollgeschoss und zusätzlich zulässigem Dachgeschoss als Vollgeschoss begrenzt und ermöglicht somit Alternativen zur Errichtung zeitgemäßer und energetisch optimierter Wohngebäude.

Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen, um möglichst ruhige Dachlandschaften zu erreichen. Dachgeschosse können über Dachflächenfenster und Giebelseiten bei Satteldächern ausreichend belichtet werden.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge nur ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht aufgeständert werden – d.h., sie sind in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach zu errichten.

Für die Dächer sind im Allgemeinen ausschließlich naturrote, rotbraune sowie schwarze und graufarbene, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine zulässig.

Garagen und Carports sind mit einer dem Dach des Hauptgebäudes entsprechender Dachform- und Dachneigung zu errichten, darüber hinaus werden begrünte Flachdächer, unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Damit soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

### **5.6 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des neuen Baugebiets ist von der Ortsdurchfahrt Holzleiten von Westen geplant. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über einen Eigentümerweg, der im Norden über eine Wendeanlage für PKW verfügt. Eine zentrale Aufstellfläche für Müllgefäße ist an der Hauptstraße geplant.

### **5.7 Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer Stauraum zur Straße freizuhalten. Die Befestigung dieses Stauraums ist versickerungsfähig zu gestalten, um die versiegelten Flächen auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten. Die Länge und Breite der Garagen darf 8 Meter nicht überschreiten.

Durch die Festsetzung der Flächen für Garagen und Carports sollen gezielt Grundstücksflächen frei von Bebauung und damit ein, durch die Abfolge von Baukörpern und Freibereichen, strukturiertes Baugebiet geschaffen werden.

## 5.8 Geländeänderungen und Einfriedungen

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird in Bezug auf die dem Hauseingang nächstgelegene Erschließungsstraße festgesetzt, sie darf das Straßenniveau um max. 0,30 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal auf das Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße zulässig.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe:Breite) zulässig. Die zulässige Höhe von Stützmauern wird auf max. 1,0 m über Gelände begrenzt. Böschungen und Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Flächen und auch zueinander einhalten. Damit soll ein harmonischer Übergang zum jeweils angrenzenden natürlichen Gelände geschaffen werden.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Gelände zulässig, Sockel sind nicht zugelassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die Zäune sind, um einen offenen Charakter im Baugebiet zu erreichen, als transparente Einfriedungen zu gestalten. Mauern, Gabionen oder ähnliches sind daher unzulässig.

## 5.9 Grünordnung

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten, pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

## 6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Holzleitungen angeschlossen werden. Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennprinzip vorgesehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird angestrebt. Hierzu wird ein Bodengutachten veranlasst.

## 7 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 klimawandelbedingte 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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>• Trennkanalisation, Versickerung von Niederschlagswasser wird angestrebt,</li> <li>• Zulässigkeit von Gründächern für Garagen und Carports</li> </ul>
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> </ul>

## 8 Belange des Umweltschutzes

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten.

Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

## **9 Belange des Denkmalschutzes**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet.  
Das Landesamt für Denkmalpflege wird im Verfahren beteiligt.

## **10 Flächenbilanz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 5.360 qm werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich:	5.360 qm
Netto-Baufläche:	4.597 qm
Verkehrsflächen:	762 qm

Pfaffenhofen, den 11.04.2019