



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023.....	2
2.2	Regionalplan München	2
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	3
2.4	Derzeitige Situation	4
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
3	Begründung zur 1. Änderung	4
4	Immissionsschutz	5
5	Umweltprüfung	6
6	Literatur / Quellenangaben	7



1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Pfarrstraße“ in Pfaffenhofen das dortige MI 3 für einen Anbau an das bestehende Wohngebäude zu erweitern. Die Eigentümer des Wohngebäudes auf dem Flurstück 612/5 sehen mit dem Anbau die Nutzung als Mehrgenerationenhaus vor.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das bisherige MI 3 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2019 und angrenzende Bereiche der Flurstücke 612/4 und 612/6. Das bisherige MI 3 wird mit der Änderung von derzeit etwa 619 m² auf ca. 1.110 m² erweitert.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Regionalplan München

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

B II Siedlung und Freiraum

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

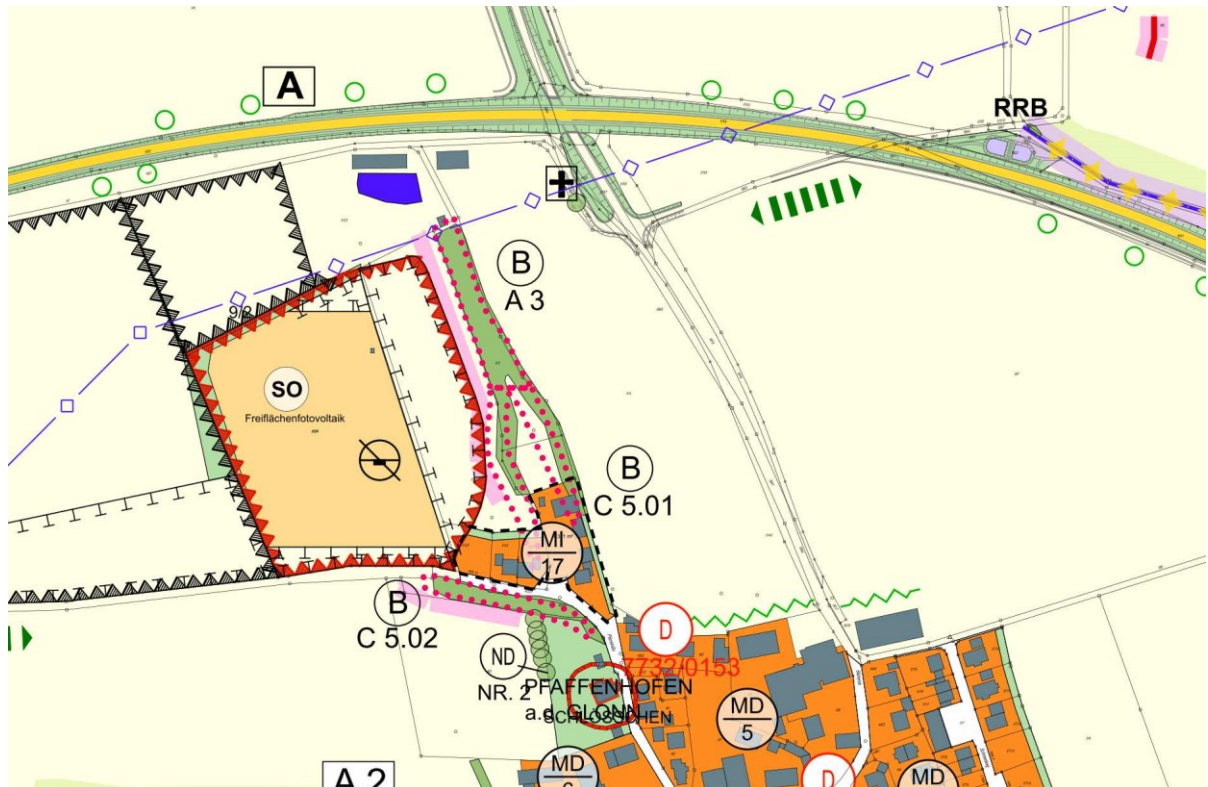
Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan

dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

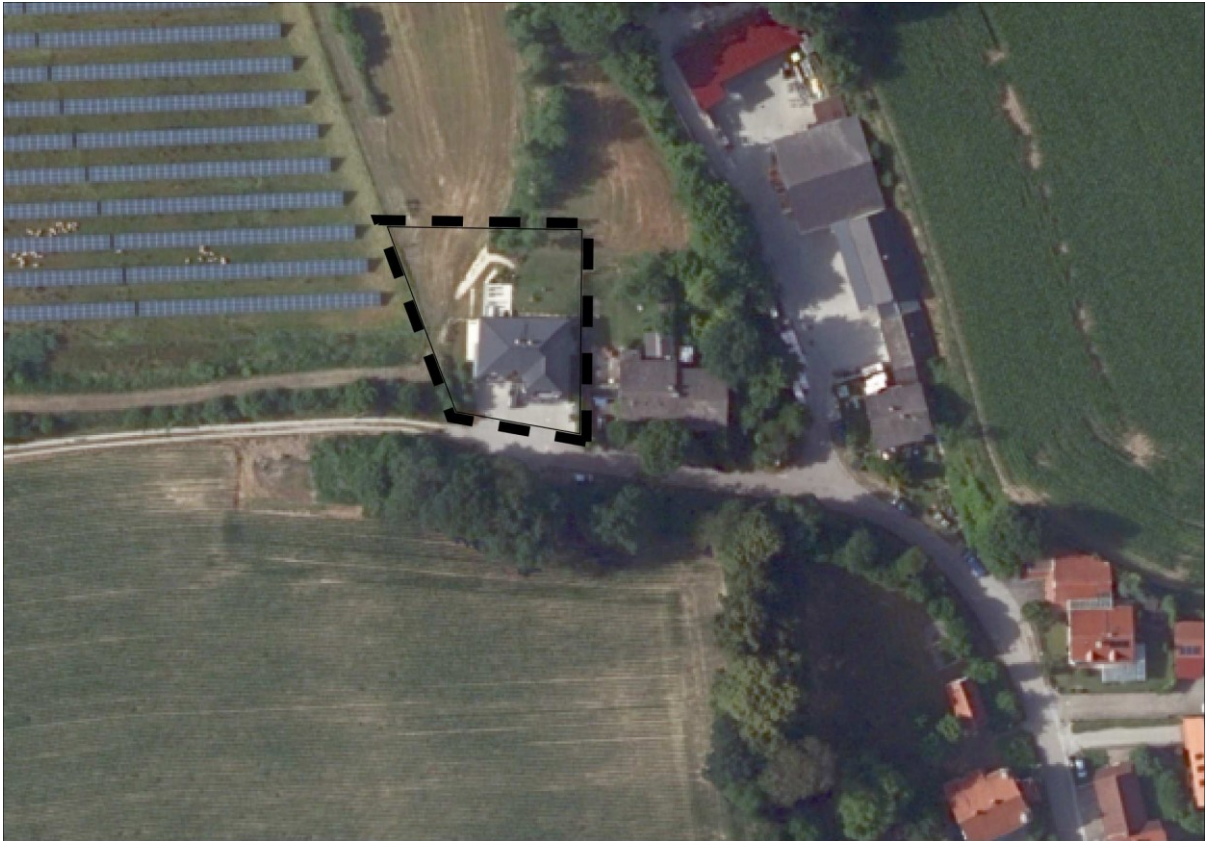
Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hat die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn im Jahr 2018 den Flächennutzungsplan geändert und im Planungsraum in der 25. Änderung gemischte Bauflächen (MI 17) abgebildet.



25. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der gemischten Bauflächen

Die jetzige 1. Änderung greift geringfügig über die Darstellung der gemischten Bauflächen hinaus auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

2.4 Derzeitige Situation



Luftbild der Bestandssituation (© Bay. Vermessungsverwaltung 2022, unmaßstäblich) mit dem Änderungsbereich. Die Erweiterungsflächen des MI 3 greifen auf die Grünlandflächen im Nordwesten des Bestandsgebäudes über. Davon sind überwiegend Ausgleichsflächen des vormaligen Lehmabbau mit extensiven Grünlandbeständen betroffen. Im Südwesten werden auch auf wenigen Quadratmeter die an die Bebauung angrenzende Gehölzstrukturen tangiert.

2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt an der Pfarrstraße in Pfaffenhofen und ist über diese erschlossen. In der Pfarrstraße befinden sich auch sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen.

3 BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2019 setzt ein Mischgebiet fest. Der Festsetzung liegt eine horizontale Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO zugrunde. Dabei sind im MI 1 – dieses umfasst den dortigen Gewerbebetrieb – neben Wohngebäuden Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig. In den MI 2 und 3 -Gebieten bleibt die Nutzung auf Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude beschränkt.

In Mischgebieten stehen die Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe als gleichwertige Funktionen nebeneinander. Dabei wird das Verhältnis der beiden Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach den jeweiligen Anteilen bestimmt (BVerwG, Urt. v. 28.04.1972). Es soll aber keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht erlangen. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsformen zu genau oder annähernd gleichen Anteilen im jeweiligen Mischgebiet vertreten sind (BVerwG, Urt. v. 04.05.1988).



Mit der Erweiterung des MI 3 um etwa 500 m², dem vorhandenen Wohngebäude auf Fl-Nr. 612/5 und der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit liegt im Gesamtgebiet weiterhin eine quantitative wie qualitative Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vor.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die **Baugrenze** in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche fest. Der baulichen Nutzung untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der definierten überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) für das MI 3 beträgt künftig 0,35 (bisher 0,3). Die Erhöhung ist durch den geplanten Anbau bedingt, bleibt aber immer noch deutlich unter der für Mischgebiete üblichen GRZ von 0,6. Im Sinne des § 19 BauNVO erlaubt der Bebauungsplan eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50%. Damit entsteht ausreichend Spielraum, um gebietstypische Nebenanlagen realisieren zu können.

Die Bauweise bleibt im MI 3 mit einem Einzelhaus unverändert bestehen. Gleiches gilt auch für die im Ursprungsbebauungsplan definierten zulässigen Gebäudehöhen. Mit der 1. Änderung werden die im MI 3 bisher zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf drei erhöht. Neben Dachaufbauten werden mit der 1. Änderung auch Dacheinschnitte möglich.

Abstandflächen

Die Baugrenze ermöglicht eine Erweiterung des Bestandgebäudes bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Photovoltaikanlage. Die nach der Abstandflächensatzung der Gemeinde i.V. mit der BayBO erforderlichen Abstandflächen befinden sich damit außerhalb des Änderungsbereiches. Zur PV-Anlage hin entstehen mittels Baugrenze und der zulässigen Wandhöhe abweichende Abstandflächen. Für die direkt angrenzenden Nutzungen sind keine wesentlichen nachteiligen Wirkungen verbunden. Insbesondere für die nach Osten angrenzende Wohnnutzung entstehen durch die abweichende Abstandflächenregelung keine Nachteile.

Grünordnung

Durch die im Norden der Pfarrstraße vorhandenen umfangreichen Gehölzstrukturen kann auf eine Eingrünung im Norden der Erweiterungsfläche verzichtet werden.

Die Erweiterungsflächen des MI 3 greifen auf 360 m² bestehende Ausgleichsflächen des vormaligen Lehmbau über. Der Ersatz erfolgt flächengleich auf dem Flurstück 612/3. Hier werden auch die Ausgleichsflächen für die bauliche Erweiterung im MI 3 umgesetzt.

Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Die mit der 1. Änderung bezweckte Gebäudeerweiterung stellt sicher, dass eine künftige Wohnnutzung nicht näher als die Bestandgebäude an den Gewerbebetrieb im MI 1 herandrückt. Damit ist weder eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung noch eine Lärmbelastung der Wohnnutzung verbunden

Benachbarte Freiflächenfotovoltaikanlage

An das MI 3 schließt nach Nordwesten die Freiflächenfotovoltaikanlage „Am Sonnenacker“ an. Der Abstand zu den bestehenden Wohngebäuden beträgt derzeit etwa 20 m. Mit der Erweiterung des Wohngebäudes auf dem Flurstück 612/5 verringert sich der Abstand auf 11-13 m.



Wesentliche Auswirkungen gegenüber der Ist-Situation sind nicht zu erwarten. Belästigungen im Sinne des BImSchG durch Reflexionen des Sonnenlichtes lassen sich ohne großen Aufwand mittels Vorhänge oder Rollläden vermeiden.

Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

5 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.



6 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2024: Umweltatlas Bayern <http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr) (Hrsg. 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

GEMEINDE Pfaffenhofen a.d. Glonn (2006-2019): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München (14) Gesamtfortschreibung 1999-2019