



## **STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM**

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 165**

### **„Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ - 1. Änderung und Erweiterung**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.03.2021

Projekt-Nr.: 1011.301

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

#### **Auftraggeber:**

#### **Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm**

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 78-0

Fax: 08441 88-07

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

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

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

Bearbeitung:

Jennifer Spilsbury

Dipl. Ing. Stadtplanerin

Alexandra Finkenzeller

M. Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lage und Erschließung.....	8
3.2	Beschaffenheit.....	9
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	9
4.2	Regionalplan .....	10
4.3	Flächennutzungsplan .....	12
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	13
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>13</b>
5.1	Städtebauliches Konzept.....	13
5.2	Verkehrskonzept .....	13
5.3	Grünordnungskonzept .....	14
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	15
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	16
6.4	Gestalterische Festsetzungen .....	17
6.5	Verkehrliche Erschließung, Zufahrten und Stellplätze.....	18
6.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	19
6.7	Grünordnung .....	19
<b>7</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>20</b>
7.1	Bedarfsermittlung .....	20
7.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	20
7.3	Standort- und Planungsalternativen.....	21
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>22</b>
8.1	Umweltschutz .....	22
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22

8.3	Artenschutz .....	23
<b>9</b>	<b>Weitere Belange .....</b>	<b>24</b>
9.1	Immissionsschutz .....	24
9.2	Denkmalschutz.....	25
9.3	Klimaschutz.....	25
9.4	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten .....	26
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>27</b>
10.1	Schmutzwasserentsorgung .....	27
10.2	Umgang mit Niederschlagswasser .....	27
10.3	Wasserversorgung .....	27
10.4	Abfallentsorgung .....	27
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>28</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	8
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.....	11
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.....	12
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen vom 06.12.2019 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M. ....	12

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	28
---------	--	----

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
Anlage 2:	Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7), INGEOTEC, Ingenieurgeologie Geotechnik, Schrobenhausen, 28.05.2020
Anlage 3:	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Meier Dominik & Feuerabendt Wiewand GbR, Freising, 21.11.2018

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, C. HENTSCHEL CONSULT, Ing.-GmbH für  
Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, 28.07.2021

## 1 Anlass der Planung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2020 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ beschlossen. Das Gewerbegebiet soll Richtung Süden bis an die Gemeindegrenze nach Hettenshausen erweitert werden. Bereits beim Aufstellungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplans am 06.04.2017 war die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden thematisiert worden, insbesondere da der fortgeschriebene Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche vorsieht. Es bestehen Anfragen zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Zudem ist die Bereitschaft der Eigentümer ihre Flächen zu entwickeln vorhanden.

Der Geltungsbereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2145/1, 2258, 2258/3, 2258/4, 2260, 2259, 2260/1, 2261/1, 2273/1, 2273, 2273/1 und 2274 der Gemarkung Pfaffenhofen. Hinzu kommen die Posthofstraße mit den Fl.-Nrn. 2258/1, 2258/2 und 2272 (Teilfläche), Teilflächen der Krankenhausstraße mit den Fl.-Nrn. 2144/1 und 2147 sowie das Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Posthofstraße mit der Fl.-Nr. 2214 der Gemarkung Pfaffenhofen. Die Gesamtfläche beläuft sich auf rund 10,1 ha, wobei das Baugebiet ca. 7,9 ha und die Ausgleichsfläche 2,2 ha ausmacht.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans sollen sowohl die bestehenden als auch die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich am Standort gesichert, dabei die städtebauliche Ordnung gewährleistet und verkehrliche, immissionsschutzfachliche sowie grünordnerische Belange berücksichtigt werden. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für einen Teilbereich eine divergente Nutzung aufweist, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Da hiermit die Grundzüge der Planung berührt werden, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren geändert.

## 2 Ziele und Zweck der Planung

### Nutzungsstruktur

Aufgrund der lärmtechnisch sensiblen Nutzungen in der Umgebung (Ilmtalklinik im Westen, Wohnbebauung im Norden und teilweise im Umgriff des Bebauungsplans) ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beabsichtigt, das lediglich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung vorsieht. Diese Wohnnutzung muss sich im selben Gebäude wie das Gewerbe befinden und diesem flächenmäßig untergeordnet sein (max. 30 % der gesamten Geschossfläche analog Gewerbegebiet Sandkrippenfeld II). Vorstellbare Nutzungen wären demnach insbesondere Handwerksbetriebe, aber auch Planungsbüros und sonstige Dienstleister.

Analog zum Gewerbegebiet Sandkrippenfeld II sollen auch hier gem. dem städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept kein zentrenrelevanter Einzelhandel und keine innenstadtrelevanten Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zugelassen werden. Auch

die Zulässigkeit von Ärzten und Dienstleistungsbetrieben mit Bezug zum Gesundheitswesen ist auszuarbeiten:

Oberste Priorität hat aus Sicht der Stadt, Ärzte und andere Dienstleistungen des Gesundheitswesens in der Innenstadt zu halten (s. h. Einzelhandelsentwicklungskonzept). Diese stellen einen wichtigen Baustein in der Attraktivität der Innenstadt und als Frequenzbringer dar. Es gilt daher im Bebauungsplan herauszuarbeiten, welche Fachärzte und Dienstleistungen entweder aufgrund ihres überörtlichen Einzugsbereiches oder aufgrund der starken Verbindung zur Ilmtalklinik im Gewerbegebiet zugelassen werden können.

Unzulässig sollen neben Boardinghäusern und anderen Beherbergungsbetrieben auch Logistikbetriebe sein. Entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur sollen die Grundstücksgrößen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 6.000 m<sup>2</sup> liegen.

#### Städtebauliche Vorgaben („Öko-Kriterien“)

Da mit jedem weiteren Baugebiet nicht nur weniger Flächen für die Erzeugung von Lebensmitteln und die Naherholung zur Verfügung stehen, sondern auch Flächen für die Natur verloren gehen, wird vorgeschlagen, bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete verstärkten Fokus auf die Themen Naherholung und vor allem Arten- und Naturschutz zu legen. In Zusammenarbeit zwischen der städtischen Wirtschaftsförderung, dem Bauhof, dem Klimaschutzmanager, dem Nachhaltigkeitsmanager und dem Bauamt wurden folgende Punkte erarbeitet:

Allgemeines:

- Anbindung ÖPNV prüfen
- naturnahe Regenrückhalteanlagen im öffentlichen Raum
- ab einer gewissen Größe privater Grundstücke: Regenwasserbewirtschaftung mit offenem Becken, zusätzlich offene Wasserflächen
- „Essbare Stadt“: Mindestanteil Obstgehölze, z. B. 20 %
- Albedo-Effekt: ausschließlich helle, gedeckte Farben bei Dächern und Wänden

Maß der baulichen Nutzung:

- Mehrgeschossigkeit und hohe bauliche Dichten, um den Flächenverbrauch zu verringern (auch Mindestvorgaben bzgl. der baulichen Dichte)
- Verminderung der negativen Auswirkungen von Parkplatzflächen: versickerungsfähiges Material, wenn möglich

Dachnutzung:

- Nachhaltige Dachnutzung: Dachflächenbegrünung oder Photovoltaik bei Hauptgebäuden und Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 15 m<sup>2</sup> (Ausnahmen nur bei entsprechender Begründung zu Statik, unverhältnismäßig hohen Mehrkosten und nach Behandlung im Bauausschuss)

#### Be- und Durchgrünung:

- Durchgehende Grünflächenverbindungen (hier insb. zwischen der Ilmtalklinik und der Ilmaue gemäß Flächennutzungsplan)
- Mindest-Durchgrünung: Mindestanzahl Bäume und Sträucher
- bestehende Bäume ab einer mittleren Größe (möglichst) erhalten bzw. wenn möglich verpflanzen
- „vorgepflanzte Fassaden“: entweder durch Klettergehölze mit Rankhilfen oder Säulenbäume; bei besonderen Bauvorhaben Fassadenbegrünung
- Artenauswahl bei Bäumen und Sträuchern nach heimischen Arten und Klima(wandel)

#### Artenschutz:

- mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist als ökologisch wertvoller Standort oder Sonderstandort anzulegen, zusätzlich dazu sind ggfs. mindestens 50 % der Freiflächen entsprechend anzulegen
- aktive Maßnahmen für den Artenschutz (z.B. Kästen für Vögel und Fledermäuse)
- passive Maßnahmen für den Artenschutz (z.B. entspiegelte Fenster)
- technische Einfriedungen nur bei begründeter Erforderlichkeit und immer hinterpflanz, ansonsten nur begrünte Einfriedungen (Hecken) zulässig; Zäune durchgängig sockellos mit Bodenfreiheit von mind. 10 cm
- Insektenverträgliche Beleuchtung: Lichtspektrum, Abstrahlwinkel, evtl. auch nachts zeitliche Beschränkung

#### Baugebot

Um Baulücken, wie sie in anderen Gewerbegebieten entstehen können, zu vermeiden, wird ein Baugebot gem. § 176 BauGB vorgeschlagen: In Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern sind Verträge zu erarbeiten, die die Aufnahme eines Betriebes fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorsehen. Sollte der Betrieb nicht innerhalb dieser fünf Jahre aufgenommen sein, ist der Stadt ein Vorkaufs- und Ankaufsrecht zu einem zu ermittelnden Preis (bspw. durch ein Verkehrswertgutachten) und für einen bestimmten Zeitraum einzuräumen. Nur so kann gewährleistet werden, dass das Gewerbegebiet auch bebaut wird und nicht nach 20 Jahren immer noch Baulücken bestehen.

#### Posthofstraße

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes wird sich der Verkehr auf der Posthofstraße erhöhen. Die Posthofstraße weist einen Querschnitt von ca. 7,5 m auf, wobei die Fahrbahn mit Angebotsstreifen für Fahrradfahrer ca. 5,6 m bis ca. 6,0 m einnimmt und ein einseitiger Gehweg mit ca. 1,5 m vorhanden ist.

Da die Posthofstraße in ihrem jetzigen Ausbau als nicht leistungsfähig eingestuft wird, soll die Posthofstraße ertüchtigt werden. Um eine adäquate Aussage zu erhalten, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden bis zum

Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Pfaffenhofen ist die Kreisstadt und zugleich größte Stadt im gleichnamigen Landkreis. Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt im südlichen Bereich des Landkreises zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt.

Die Stadt ist durch die Bundesstraße B13 sowie der östlich zum Stadtgebiet gelegenen Autobahn A9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt München ist mit dem Auto in ca. 50 Fahrminuten und die kreisfreie Großstadt Ingolstadt in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Stadtbuslinien sowie über die Bahnstrecke „München-Ingolstadt-Nürnberg“ mit Bahnhof in Pfaffenhofen.

#### 3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Pfaffenhofen zwischen dem Gelände der Ilmtal Klinik sowie dem Talraum der Ilm. Es wird begrenzt durch das Heizkraftwerk und das Audi-Händlergelände (Stiglmayr GmbH) an der Schrobenhausener Straße im Norden, durch die Krankenhausstraße im Westen, die Posthofstraße im Osten sowie die Gemeindegrenze zu Hettenshausen im Süden.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>1</sup>

Das Plangebiet wird über die Krankenhausstraße und die Posthofstraße erschlossen.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Juni 2021



Der Bahnhof wird in ca. 10 bis 15 Gehminuten erreicht. Die Stadtbuslinie 5A fährt von der Krankenhausstraße über den Hauptplatz in der Innenstadt zum Bahnhof im Halbstunden-Takt.

### **3.2 Beschaffenheit**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 74.380 m<sup>2</sup> (ca. 7,9 ha) auf. Das Gelände steigt von der Posthofstraße im Norden von ca. 427 m ü. NN um ca. 19 m in Richtung Südwesten auf 446 m ü. NN an der Krankenhausstraße an.

Um eine gesamtheitliche Betrachtung zu erhalten, werden in den Planumgriff neben der geplanten Erweiterungsfläche, auch die bestehenden baulichen Anlagen einbezogen. Im Bestand sind an der Posthofstraße ein landwirtschaftlicher Betrieb (ohne Tierhaltung) mit zugehörigem Wohngebäude sowie direkt angrenzend ein weiteres Wohngebäude vorhanden. Zudem befindet sich am nordöstlichen Bereich, ebenfalls an der Posthofstraße südlich des Heizkraftwerkes, ein Doppelhaus (Wohnen).

Die übrigen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Krankenhausstraße ist eine, das Orts- und Straßenbild, prägende Baumreihe vorhanden. Weitere Gehölzstrukturen dienen der Eingrünung der vorhandenen Gebäude. Zudem sind in der freien Landschaft zwei nach Art. 16 BayNatSchG pauschal gesetzlich geschützte Hecken vorhanden.

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Stadt Pfaffenhofen wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Mittelzentrum eingestuft und dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].

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

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] sollen erhalten und verbessert werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) stuft die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum ein, mit Lage im allgemein ländlichen Raum. Zudem liegt die Stadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und München.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zu den Punkten Siedlungswesen und gewerbliche Wirtschaft:

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

B III 1.1.1 (G) 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.

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

B III 3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

B III 2.1 (G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. [...]

B IV 2.4 (G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zu den Punkten Siedlungswesen und gewerbliche Wirtschaft der Regionalplanung wird ausgegangen.

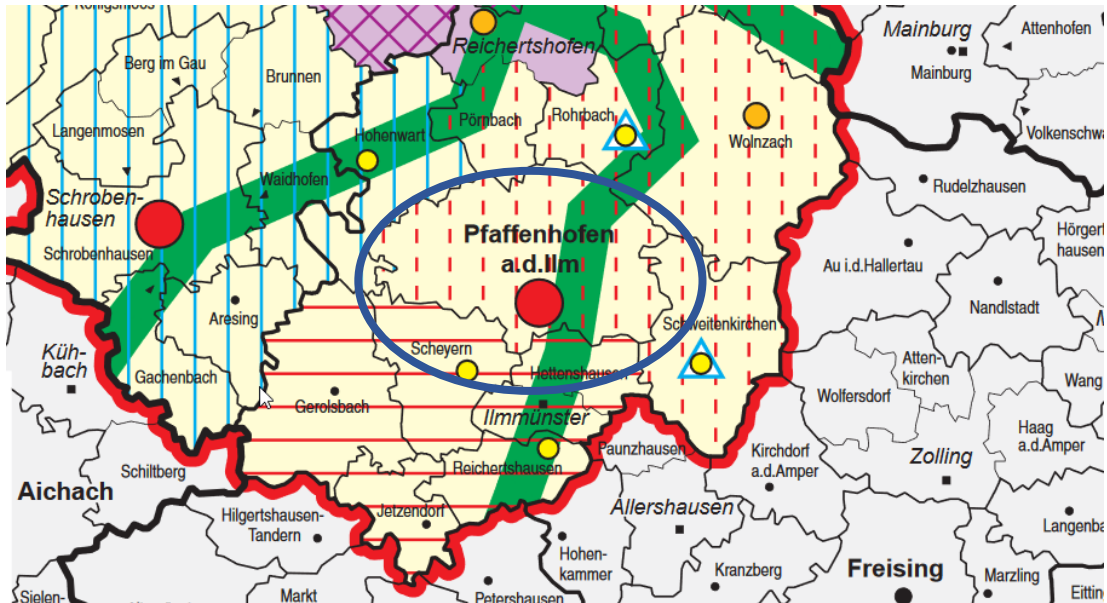


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.

- B I 8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung
- des Arten- und Biotopschutzes
  - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
  - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. [...]

Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen, wie Bachtäler, potenzielle Wiesenbrüteregebiete, naturnahe Kiefernwälder, Flugsanddünen oder Magerrasen werden nicht tangiert.

Jedoch ist mit Umsetzung der Planung die Rodung von nach Art. 16 BayNatSchG pauschal gesetzlich geschützten Hecken erforderlich. Darüber hinaus wird der schützenswerte Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume zur Eingrünung der bestehenden baulichen Anlagen sowie um die Baumreihe entlang der Kreisstraße.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

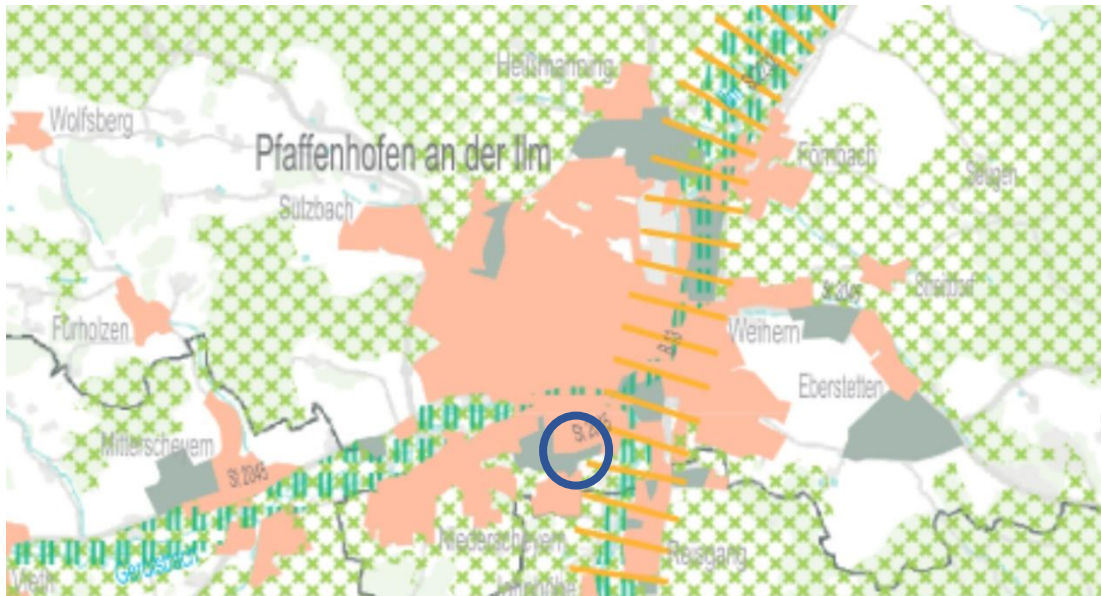


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.<sup>3</sup>

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen sieht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet vor. Zudem wird eine Grünverbindung zur Naherholung dargestellt, die von der Krankenhausstraße bis zur Posthofstraße reicht und somit eine Verbindung zur Ilm herstellt. Dies entspricht überwiegend der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan. Lediglich im nordöstlichen Bereich ist für das bestehende Doppelhaus und die angrenzenden Flächen ein Mischgebiet vorgesehen. Ziel hierbei ist, die dort ansässige Bevölkerung zu schützen und in ihrem gewohnten Umfeld weiterhin wohnen zu können. Für diesen Bereich wird der wirksame Flächennutzungsplan geändert.

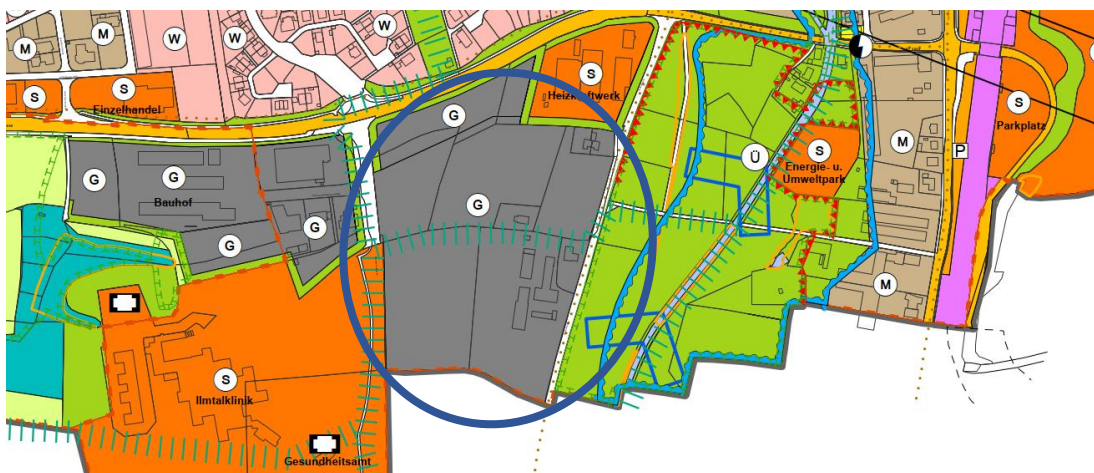


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen vom 06.12.2019 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

<sup>3</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

#### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ aus dem Jahr 1980 (Sondergebiet)
- Bebauungsplan Nr. 86 „Heizkraftwerk Ecke Schrobenhausener-/Posthofstraße für nachwachsende Rohstoffe“ aus dem Jahr 1995 (Sondergebiet)
- Bebauungsplan Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ aus dem Jahr 2017 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

### **5 Planerisches Konzept**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie in einem kleinen Teilbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauGB vor. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen sowohl die bestehenden als auch die geplanten Nutzungen erfasst werden. Im Bestand sind derzeit ein landwirtschaftlicher Betrieb nebst zugehörigem Wohngebäude, ein angrenzendes Wohngebäude sowie ein Doppelhaus vorhanden. Mit der Planung sollen die Bestandsnutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden und ein großflächiges Gewerbegebiet zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben entwickelt werden.

Zur Verfügung gestellt werden sollen Grundstücke mit einer Tiefe von rund 40 m bis 50 m und einer Größenordnung zwischen ca. 2.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>, um unterschiedliche Bedarfe zu decken. Zudem sollen bis zu vier Geschosse ermöglicht werden, je nach Lage wird die Höhenentwicklung an den Geländeverlauf angepasst.

#### **5.2 Verkehrskonzept**

Das Gewerbegebiet soll mittels einer Ost-West-Spange, die von der Krankenhausstraße bis zur Posthofstraße reicht, erschlossen werden. Dieser Korridor soll gleichzeitig die übergeordnete Grünverbindung zur Naherholung aus dem Flächennutzungsplan bilden. Daher ist hier ein kombinierter Fuß- und Radweg mit begleitendem Grünzug vorgesehen. Die neue Verbindungsstraße beginnt auf Höhe der Zufahrt zum Krankenhaus und endet auf Höhe des zur Ilm führenden Fußweges.

Von der Ost-West-Spange zweigt eine weitere Erschließungsstraße nach Süden ab, um die weiteren innen liegenden Gewerbeflächen zu erschließen. Entlang dieser Straße ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen, der durch eine Baumreihe von der Straßenfläche abgegrenzt wird.

Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu führen. Entlang der neuen Ost-West-Verbindung wird ein einseitiger Parkstreifen mit einer Breite von 3 m vorgesehen.

Durch die Anlage der neuen ErschließungsstraÙen bildet sich an der KrankenhausstraÙe ein neuer Kreuzungspunkt, an der PosthofstraÙe zwei neue StraÙeneinmündungen, wobei Fußgänger und Radfahrer insbesondere auf Höhe der neuen Ost-West-Spange die PosthofstraÙe kreuzen werden.

### **5.3 Grünordnungskonzept**

Zentrales Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die Herstellung eines Grünzuges zwischen Krankenhaus- und PosthofstraÙe. Hiermit werden die Wegeverbindungen zur Naherholung von der Ilmtalklinik bis zur Ilmaue sowie Vernetzungen für den Natur- und Artenschutz geschaffen.

Zudem wird der öffentliche Raum, die StraÙenzüge, mit Baumpflanzungen und weiteren Begrünungsmaßnahmen aufgewertet und gestaltet.

Das Plangebiet wird nach Osten zur Ilmaue hin sowie nach Süden eingegrünt.

Die entlang der KrankenhausstraÙe das Orts- und StraÙenbild prägende Baumreihe sowie Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet werden erhalten. Sofern Rodungen erforderlich sind, werden die entfernten Gehölze standortnah wiederhergestellt.

Dachflächenbegrünung ergänzt die Durchgrünung des Gewerbegebietes.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Gebietsart wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund der Nähe zur Ilmtalklinik, dem Ziel inmitten des Gewerbegebietes einen Grünzug zur Naherholung und Vernetzung für Natur und Landschaft herzustellen sowie den bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, indem ausschließlich Nutzungen zugelassen werden, welche die genannten Nutzungen nicht wesentlich stören.

#### Ausschluss Einzelhandel

Gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO werden im GEe sowie im MI Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanter Ausrichtung ausgeschlossen, um bestehende Standorte, insbesondere die Innenstadt von Pfaffenhofen, nicht zu schwächen. Die Festsetzung beruht auf dem am 19.04.2018 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen. Untergeordnete Verkaufsflächen von betriebseigenen Produkten sollen jedoch zulässig sein, um beispielsweise Werkstätten oder Handwerksunternehmen den Verkauf von Nebenprodukten zu ermöglichen.

### Ausschluss Vergnügungsstätten

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im GEE und im MI Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen nicht zugelassen. Eine Nutzung mit Vergnügungsstätten ist an dem sensiblen Standort, in Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen, der Ilmtalklinik und von Naherholungsbereichen, städtebaulich nicht erwünscht.

### Ausschluss von Logistikbetrieben, Boardinghäusern und Beherbergungsbetrieben

Abgestimmt auf das Nutzungskonzept werden zudem Logistikbetriebe, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe gem. § 1 Abs. Abs. 9 BauNVO sowohl im GEE als auch im MI ausgeschlossen.

### Zulässigkeit von Wohnnutzung

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden im GEE in Anzahl, Größe und Lage (nur innerhalb des Betriebsgebäudes) begrenzt. Dies soll die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Gebäuden, die zwar durchaus gewerblich genutzt werden, jedoch größtenteils als Wohngebäude in Erscheinung treten, entgegenwirken. An dieser Stelle soll die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes ihren Schwerpunkt erhalten.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

### Maß der baulichen Nutzung

Um das Verhältnis zwischen überbaubarer Fläche und Freiflächen auf dem Plangrundstück zu regeln, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl bestimmt. Diese entsprechen der Obergrenzen für Gewerbe- bzw. Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Zudem wird eine mindestens zulässige Grundflächenzahl festgesetzt, um den Flächenverbrauch zu verringern. Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO das gesamte Grundstück inklusive der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche angesetzt.

### Höhenlage

Im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplans und nach Vorlage der Erschließungsplanung wird die mögliche Höhenlage der Gebäude geprüft und ggf. entsprechende Festsetzungen getroffen.

### Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird grundsätzlich auf das angrenzende Straßenniveau bezogen, um hier eine an dem vorhandenen Gelände Verlauf gestaffelte Höhenentwicklung zu gewährleisten. Hierfür sind bei eben verlaufenden Straßenzügen Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhen Null festgesetzt, an denen sich die angrenzenden Baugrundstücke orientieren. Bei Straßenzügen im Gefälle ist die Festsetzung entsprechend formuliert, so dass sich die Gebäude am nächst gelegenen Straßenniveau orientieren und entsprechend dem Gelände- bzw. Straßenverlauf staffeln.



In Teilbereichen werden höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile zugelassen, um städtebauliche Akzente zu schaffen. Die Begrenzung der Höhen dient der Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere unter Berücksichtigung des bewegten Geländes. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die maximal zulässige Gebäudehöhe an der Gesamthöhe der Umgebungsbebauung orientiert und sich die geplante Bebauung somit angemessen in die örtliche Bebauung einfügt. Zur besseren Bestimmbarkeit der zulässigen Gebäudehöhe wurden der untere und obere Bezugspunkt definiert.

#### Geschosse

Um auch im Gewerbegebiet die Außenwirkung von Fassaden bezüglich etwaiger Geschosse zu regeln, werden maximal zulässige Geschosse (Vollgeschosse) festgesetzt.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

#### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung zu Gunsten einer flexiblen Gebäudesituierung durch ein weiträumig gefasstes Baufenster festgesetzt und so auch eine energetisch optimale Bauweise ermöglicht. Die Baufenster reichen über mehrere Bauparzellen hinweg und sind teilweise nur hinsichtlich der Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude weiter gegliedert.

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen beträgt der Abstand des Bauraums zur Straßenbegrenzungslinie 6 m, da hier vorgelagerte eine private Grünfläche angeordnet ist. So kann ein beiderseits begrüntes Straßenbild erreicht werden. Zur Krangenhausstraße wird ein Abstand von 5 m zur bestehenden Grundstücksgrenze eingehalten, um den Baumbestand nicht zu gefährden und einen ausreichenden Abstand zu den Kronentraufbereichen zu erhalten. Nach Süden zur Ortsrandeingrünung wird ein Abstand von 2 m zu der zu begrünenden Fläche eingehalten, damit ausreichend Platz für die Anordnung von Zufahrten, Feuerwehrumfahrten etc. auf den privaten Baugrundstücken besteht und die vorgesehenen Pflanzungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Nach Osten zur freien Landschaft wird ein Abstand von 8 m vorgegeben, um ausreichend Raum für die übergeordnete Verbindungsstraße (Posthofstraße) frei zu halten und um einen sanften Übergang zur Ilmaue herzustellen. Im Übrigen halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 3 m zu benachbarten öffentlichen Grünflächen, Wegeflächen und Baugrundstücken ein.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dazu gehören auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets, wie z.B. weitere Trafostationen.

#### Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude dürfen demnach unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes mit einer Gebäudelänge von über 50 m errichtet werden. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO gelten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.



## 6.4 Gestalterische Festsetzungen

Mit Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, also unter Berücksichtigung der Festsetzungen im benachbarten Baugebiet und der Hanglage beachtet werden. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen für eine gegliederte und moderne Architektur, die sich mit aktuellen gestalterischen und ökologischen Themen auseinandersetzt, gefördert werden.

### Dachgestaltung und -begrünung

Aufgrund der Hanglage und der Einsehbarkeit des Gebiets wird besonderer Wert auf die Gestaltung der Dachfläche gelegt. Aufgrund der Vorteile im Hinblick auf Raumklima (Lärminderung/Schallreflexion) und Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperatúrausgleich) sowie der klimatischen Effekte (Verdunstung, Feinstaubbindung, CO<sub>2</sub>-Bindung) wird ein Mindestmaß einer Dachbegrünung festgesetzt. Alternativ sind Anlagen für die solare Nutzung vorzusehen. Die Festsetzung eines Mindestmaßes an Dachbegrünung steht einer intensiveren Nutzung als Gründach, als Retentionsdach oder einer Mehrfachbelegung mit Solarmodulen und Biodiversitätsstrukturen nicht entgegen. Auch beim Umgang mit Niederschlagswasser und bei der Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs wurde die Dachbegrünung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass v. a. die Auswirkungen der zunehmenden Trockenheit auf die Dachbegrünung bei der Objektplanung mit zu bedenken und ggf. geeignete Maßnahmen einzubauen sind. Für das konkrete Objekt ergeben sich ferner Vorteile im Hinblick auf die Reduzierung der Energiekosten und aus dem Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. In Anbetracht der vielen Vorteile ist der finanzielle Aufwand für den im Bebauungsplan eingeforderten Standard wirtschaftlich zumutbar.

Um darüber hinaus den Aufheizungseffekt durch Gebäudeoberflächen zu minimieren und so dem Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurde für die nicht begrünten Dachflächen zum einen der zulässige Hellbezugswert (HB-Wert) und zum anderen der Total-Solar-Reflectance-Wert (TSR-Wert) festgesetzt. Der HB-Wert misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird: Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100. Der Grad der gesamten Solarstrahlung, im Englischen als „Total Solar Reflectance“ bezeichnet, wird über den TSR-Wert angegeben. Je größer der TSR-Wert ist, desto geringer ist die thermische Aufheizung von Oberflächen. Gemäß dem Merkblatt des Industrieverbands WerkMörtel e.V.<sup>4</sup> wurde somit ein HB-Wert von über 20 festgesetzt, wobei bei Unterschreitung dieses Wertes auch der TSR-Wert von über 25 herangezogen werden kann.

Notwendige Dachaufbauten werden in Ihrer Lage und Höhe begrenzt. Zudem sind diese, sofern möglich, einzuhausen. Dies dient einer städtebaulich geordneten Dachlandschaft.

<sup>4</sup> Industrieverband WerkMörtel e.V.: „Total Solar Reflectance - Totale solare Reflexion und Hellbezugswert“, Hrsg.: Industrieverbands WerkMörtel e.V., Duisburg, 2014

### Fassadengestaltung und -begrünung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen zum einen der Gliederung der Fassaden und der damit verbundenen optischen Aufwertung sowie zum anderen der Durchgrünung des Baugebiets und der positiven Auswirkungen auf das Klima.

Um das Bild eines zusammenhängenden, geschlossenen Gebäuderiegels im Baugebiet zu verhindern, sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 30 m bei geschlossenen Wänden durch gestalterische Elemente, wie dem Versatz der Außenwände im Grundriss, durch Materialwahl mit einer Farbgebung oder durch Fassadenbegrünung, zu gliedern. StraÙenseitige Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind zu mind. 20% zu begrünen.

Analog zur Festsetzung der Dachfarben und -materialien werden bezüglich der Fassaden ebenfalls Festsetzungen zum Hellbezugswert und des Total-Solar-Reflectance-Wert getroffen (siehe oben).

### Werbeanlagen

Die Regelung für zulässige Werbeanlagen dienen vorrangig dazu, einen innerhalb des Gewerbegebiets verträglichen Rahmen abzustecken, vor einer Überformung des Gebiets zu schützen, Irritationen bei der Orientierung im Baugebiet zu vermeiden und eine störende Fernwirkung zu unterbinden.

## **6.5 Verkehrliche Erschließung, Zufahrten und Stellplätze**

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die geplanten ErschließungsstraÙen werden als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert. Für die HauptverbindungsstraÙe von der KrankenhausstraÙe zur PosthofstraÙe (PlanstraÙe A) wird eine durchgängige Breite von insgesamt 16,5 m festgesetzt, um hier neben der Fahrbahn einen Parkstreifen, einen kombinierten Fuß- und Radweg sowie Versickerungsmulden anzuordnen. Die zweite ErschließungsstraÙe (PlanstraÙe B), die von der HauptverbindungsstraÙe nach Süden abzweigt und im südlichen Bereich auf die PosthofstraÙe geführt wird, wird mit einer Breite von insg. von 11 m festgesetzt, um die Fahrbahn, einen Gehweg und einen Grünstreifen unterzubringen. Für die Fahrbahn wird eine Breite von 6,5 m veranschlagt, um die Begegnung LKW-LKW zu ermöglichen und den Verkehrsfluss nicht zu behindern.

### Zufahrten und Stellplätze

Grundsätzlich ist die jeweils gültige Kfz-Stellplatzsatzung (Regelung zu Anzahl, Lage und Beschaffenheit der Stellplätze und Zufahrten) und die jeweils gültige Fahrradabstellplatzsatzung zu beachten.

Da sich im Gewerbegebiet auch großflächigere Betriebe mit bspw. Grundstücksgrößen von 8.000 m<sup>2</sup> ansiedeln können, wurden Abweichungen bezüglich der Zufahrten bei langen Grundstücksgrenzen getroffen. Auf eine weiterhin gegliederte Gestaltung ist zu achten.

## 6.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

### Geländeänderungen

Aufgrund der speziellen Situation des Baugebiets, mit mitunter stark bewegtem Gelände, kommt den Festsetzungen zu Geländeänderungen, in Zusammenschau mit der Höhenentwicklung der Gebäude, besondere Bedeutung zu.

Aufbauend auf das Höhenkonzept soll den späteren Grundstückseigentümern eine weitgehende Nivellierung des Geländes auf den einzelnen Bauparzellen zugestanden werden. Zudem sichern die Festsetzungen zu Geländeänderungen und Stützmauern eine passgenaue Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen und natürliche Übergänge zu den öffentlichen Grünflächen.

Auffüllungen und Abgrabungen werden bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Um einen sanften Übergang in die Landschaft sicherzustellen, sind Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Außerdem ist das Gelände dem des Nachbargrundstückes anzugleichen. Aus gestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Stützmauern getroffen.

### Einfriedungen

Zum einen aus gestalterischen Gründen, aber auch zugunsten des Naturschutzes werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Somit sind die Einfriedungen nur als sommergrüne Hecken zulässig. Im Bereich der privaten Grünfläche sind diese zurückgesetzt von der Verkehrsfläche zulässig. Lediglich technisch erforderliche Einfriedungen können auch anders ausgeführt werden, jedoch mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten.

## 6.7 Grünordnung

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen übernehmen einen wesentlichen Beitrag zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, zur Randeingrünung sowie zur Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten. Häufig sind die Flächen mit Mehrfachfunktionen aus dem Umgang mit Niederschlagswasser oder dem Artenschutz belegt, da diese Belange im Allgemeinen gut miteinander kombinierbar sind und damit insgesamt auch ein Beitrag zur Biodiversität und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden kann.

### Öffentliches Grün

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung wird als öffentliche Grünfläche entlang der Ost-West-Verbindung festgesetzt. Sie dient der Naherholung sowie der Vernetzung von Natur und Landschaft.

### Privates Grün

Zur Schaffung eines stimmigen Straßenbildes ist in der Vorzone der Baugrundstücke, denen keine öffentliche Grünfläche vorgelagert ist, eine private Grünfläche festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen ist. Die private Grünfläche darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets und zur Vermeidung von Überhitzung befestigter Flächen in den Sommermonaten sind weitere Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Einbindung des Baugebiets in die angrenzende freie Landschaft hin ist im Süden und Osten eine Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzung vorgesehen.

Die bestehenden Feldgehölze sowie Bestandsbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

## **7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Stadt Pfaffenhofen kommt diesem Belang insofern nach, in dem sie die notwendigen Flächenversiegelungen für Verkehrsflächen auf das notwendige Maß begrenzt und die Ausweisung der Bauflächen bedarfsorientiert vornimmt.

### **7.1 Bedarfsermittlung**

Die Stadt Pfaffenhofen kommt mit der Ausweisung des Gewerbegebietes den Zielen der Regionalplanung zur Förderung der Wirtschaft und zur Stärkung des ländlichen Raums nach. Bei der Ansiedlung von Firmen steht der Bedarf der Betriebe, die bereits im Gemeindegebiet ansässig sind, sich erweitern oder ihren Betriebsstandort verlagern möchten, im Vordergrund. Die Gemeinde unterstützt zudem Interessierte aus dem Gemeindegebiet bei einer Betriebs-Neugründung. Von den Neugründungen profitieren die Branchenvielfalt im Gemeindegebiet und andere, im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandene Betriebe.

Aufgrund der vorgesehenen gemischten Größe der Parzellen von 1.000 m<sup>2</sup> bis 6.000m<sup>2</sup> bzw. einer flexiblen Aufteilungsmöglichkeit kann unterschiedlichen Flächenbedarfen begegnet werden.

Aktuell ist der Bedarf einer gewerblichen Großküche mit einer Grundstücksgröße von rund 2.500 m<sup>2</sup> bekannt sowie eines weiteren gewerblichen Betriebes mit einer Grundstücksgröße von rund 8.500 m<sup>2</sup> bekannt, die sich in dem vorliegenden Gewerbegebiet ansiedeln möchten.

### **7.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden die bestehenden Gewerbepotenziale mittels Bestandsaufnahme in Kombination mit einer GIS-Analyse im Frühjahr 2016 ermittelt. Es war festzustellen, dass sich alle ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Kernstadt befinden, in den Ortsteilen wurden lediglich Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Ermittlung wurde ebenfalls deutlich, dass an fast allen Gewerbestandorten noch Potenzialflächen vorhanden sind.

Bei der Ermittlung der Gewerbepotenziale wurde die Unterscheidung zwischen Baulücken (< 2.000 m<sup>2</sup>) und Potenzialflächen (>2.000 m<sup>2</sup>) getroffen. Es wurden ca. 30

Baulücken ermittelt, die sich hauptsächlich auf das Gewerbegebiet östlich der Trabrennbahn sowie das Gewerbegebiet Sandkrippenfeld verteilen. Die Baulücken umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha. Gewerbliche Baulücken eignen sich insbesondere für die Ansiedelung von Büro- oder Verwaltungsgebäuden.

Die Ansiedelung größerer Betriebe oder Produktionsstätten bedarf deutlich größerer Flächen. Zusätzlich zu den Baulücken bestanden in fast allen Gewerbegebieten weitere Potenzialflächen (>2.000 m<sup>2</sup>), insgesamt ca. 29,5 ha. Die genauere Betrachtung der Potenziale in den einzelnen Gewerbegebieten zeigte allerdings, dass lediglich in den Gewerbegebieten Kuglhof und Sandkrippenfeld wenige, größere bzw. zusammenhängende Flächen verfügbar waren. Fast alle Flächen befinden sich zudem in Privateigentum und stehen somit auch zukünftig nur eingeschränkt für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Potenzialflächen im Eco-Quartier sind aktuell in der Entwicklung. Es sind bereits alle Flächen für einen Verkauf reserviert, somit werden diese Potenzialflächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde die Erhebung der gewerblichen Potenzialflächen aktualisiert. Die Aktualisierung zeigte, dass insbesondere in Bereich Kuglhof und Eco-Quartier mehrere Flächen entwickelt wurden. Die Summe der Potenzialflächen (>2.000m<sup>2</sup>) hatte sich somit seit Beginn des Verfahrens um etwa die Hälfte reduziert. Es standen 2019 ca. 15,8 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Diese Entwicklung bestätigt den hohen Bedarf an gewerblicher Baufläche in der Stadt Pfaffenhofen.

Die Ermittlung der im Flächennutzungsplan noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen in Form von Baulücken und Potenzialflächen zeigte, dass 2019 ca. 19,3 ha gewerbliche Bauflächen (3,5 ha Baulücken + 15,8 ha Potenzialflächen) im Stadtgebiet zur Verfügung standen. Es handelt sich dabei überwiegend um kleinteilige Potenziale.

Gemäß den beschlossenen Leitlinien wurden im Rahmen der Gesamtfortschreibung des seit 06.09.2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplans zusätzlich realisierbare Gewerbeflächen, unter anderem dem hier gegenständlichen Gewerbegebiet an der Posthofstraße, ausgewiesen. Diese Angebotsplanung dient dazu, der Stadt die Möglichkeit zu geben, schnell und flexibel auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können und Flächen für unterschiedliche Betriebsanforderungen anbieten zu können.

### **7.3 Standort- und Planungsalternativen**

Der Stadtrat hat sich für den weiteren Ausbau des verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandortes südlich der St 2035, im Nahbereich der Anschlussstelle der B 13, sowie im Nahbereich des Bahnhofes, ausgesprochen.

Grundsätzlich kämen gemäß den Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan auch die Standorte „Kuglhof“ sowie „Sandkrippenfeld“ in Erwägung. Die momentane Grundstücks- bzw. Flächenverfügbarkeit sowie die bisher bekannten Bedarfe sprechen jedoch für die zeitnahe Entwicklung des Standortes „Posthofstraße“.

Das dargestellte Planungskonzept stellt einen möglichst geringen Verbrauch an Erschließungsflächen dar. Es wurde die Ausgestaltung eines Wendekreises am

südlichen Ende der Planstraße B diskutiert. Aufgrund der Vorteile, die sich aus einer Anbindung an die Posthofstraße ergeben (Verteilung/Verlagerung des Verkehrszuflusses auf zwei Knotenpunkte, Grundstückszuschnitte, einfachere Verkehrsführung bei etwaigen Baustellen etc.), wurde diese Variante verworfen.

Im Bereich zwischen Krankenhausstraße, Planstraße A und Planstraße B wurde zunächst ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Da jedoch der Bedarf an größeren Gewerbeflächen gegeben ist, wurde diese Variante verworfen.

Es wurde diskutiert, den Bereich entlang der Posthofstraße als Mischgebiet auszuweisen. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb (Produktion und Lager) soll jedoch an seinem Standort erhalten werden. Ein Gewerbegebiet an dieser Stelle und im unmittelbaren Umfeld des Betriebes ist daher als zielführend anzusehen.

Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

## **8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Zudem werden weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete von der Planung berührt.

### **8.1 Umweltschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als separates Dokument dem Bebauungsplan Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ beigefügt.

### **8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer im August 2021 durchgeführten Ortsbegehung bewertet. Von der Betrachtung ausgenommen ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die private Ortsrandeinguünung, da durch diese Nutzungsänderungen keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Auch die festgesetzte

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird ebenfalls nicht als Eingriffsfläche angerechnet. Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits vollversiegelter Flächen keinen Eingriff darstellen, wird der vorhandene Gebäudebestand inkl. der asphaltierten privaten Zufahrten, der asphaltierte Wirtschaftsweg sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Posthofstraße) nicht in die Betrachtung einbezogen. Ebenso wenig wie die im Plan als zu roden gekennzeichneten Gehölzstrukturen, die innerhalb der öffentlichen Grünflächen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 22.370 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2214 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm (Flächengröße: 22.740 m<sup>2</sup>). Das Grundstück wird im gesamten als Ausgleichsfläche entwickelt. Davon werden 22.370 m<sup>2</sup> der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ zugeordnet. Die Restfläche von 370 m<sup>2</sup> kann für zukünftige Bauvorhaben als Ökokontofläche angerechnet werden.

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

### 8.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde vom Büro Meier Dominik & Feuerabendt Wieland GbR aus Freising eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten in der Fassung vom 21.11.2018 ist dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt.

Gutachterliches Fazit:

„Das Bauvorhaben wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit eingeschränktem Prüfungsumfang (Relevanzprüfung) auf die nach Anhang IV FFH-RL europäisch streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die europäisch geschützten Vogelarten Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wachtel (*Coturnix coturnix*), sowie die nach Anhang IV FFH-RL europäisch besonders und streng geschützten Fledermausarten Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) untersucht. Darüber hinaus wurden mit dem Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*) und der Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) als Nahrungsgäste zwei weitere planungsrelevante Arten identifiziert.

Von dem im eingeschränkten Prüfungsumfang erwähnten Arten, konnten Feldsperling, Goldammer, Mauersegler, Rauchschwalbe und Turmfalke nachgewiesen werden. Insgesamt konnten 35 Vogelarten visuell oder akustisch vernommen werden.

Davon ist die Mehrzahl häufig anpassungsfähig und weit verbreitet. Mit Teichrohrsänger und Klappergrasmücke konnten zwei weitere planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Eine negative Beeinträchtigung der Arten ist während der Bauphase und nach Inbetriebnahme der Anlage für die Arten Feldsperling und

Goldammer zu erwarten. Hierzu müssen Maßnahmen zur Vermeidung, sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) ergriffen werden.

Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1,2,3 BNatSchG ist bei Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) in Zukunft nicht zu erwarten.“<sup>5</sup>

## 9 Weitere Belange

### 9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung mit der Geräuschkontingentierung für die fünf gewerblichen Teilflächen und mit der Erfassung der Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr angefertigt. Eine Kontingentierung des MI war nicht erforderlich, da innerhalb des MI lediglich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind und sich im Umfeld keine weiteren schutzbedürftigen Gebiete befinden.

Im Einflussbereich des geplanten Gewerbegebiets existieren neben einer gewerblichen Vorbelastung die Ilmtalklinik und Wohnbebauung. Die Immissionsbelastung von dem zum Krankenhausbetrieb gehörenden Hubschrauberlandeplatz wurde nicht beurteilt und ist informativ in Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung beigelegt.

#### Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ [1] für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts und für die Mischgebietsfläche von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts mit Ausnahme eines Bereichs entlang der Krankenhausstraße und Posthofstraße eingehalten wird.

Bis zum Erreichen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV [5] (Verkehrslärmschutzverordnung) kann im Regelfall allein mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile auf die Überschreitung reagiert werden. Mit Ausnahme einer 15 m breiten Zone ab Fahrbahnmitte Posthofstraße im Mischgebiet, kann der IGW 16. BImSchV durchgängig eingehalten werden.

Daher wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Schlaf- und Kinderzimmer nicht ausschließlich über die Ostfassade belüftet werden dürfen oder die Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten sind. Ansonsten kann auf die Überschreitung mit einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden.

<sup>5</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Meier Dominik & Feuerabendt Wieland GbR, Freising, 21.11.2018



Die VDI 2719 [7] enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Auf Grund dessen wird festgesetzt, für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

#### Einwirkender vorhandener Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den vorhandenen Gewerbeflächen kam zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

#### Geräuschkontingentierung

Es wurden Geräuschkontingente für die 5 gewerblichen Teilflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten mit den umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sämtliche Teilflächen emissionsbeschränkend kontingentiert werden. Eine gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

Wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 165 wurden wiederum Zusatzkontingente in definierten Richtungssektoren ermittelt. Die Sektoren „A bis H“ wurden für die Übersichtlichkeit des Gesamtplan für die hier gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 165 beibehalten, wobei der bisher nicht belegte Sektor zwischen 234° bis 274° (zwischen G und H) nochmal in die Flächen G1 und G2 gegliedert werden.

## **9.2 Denkmalschutz**

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im näheren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **9.3 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holz Pelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150 - 1164 kWh/m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Damit liegt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie innerhalb des Planumgriffs vor. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Zudem werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Festsetzung einer großzügig gewählten Baugrenze ermöglicht eine flexible Baukörperstellung und somit eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung einer Mindestgrundflächenzahl zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Festsetzung von Hellbezugswerten und TSR-Werten bei Dächern und Fassaden zur Minimierung von Aufheizungseffekten
- Festsetzung von Dachbegrünung ab einer Dachfläche von 15 m<sup>2</sup>
- Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Erhaltung von Gehölzbestand
- Festsetzung eines durchgängigen Grünzuges
- Festsetzung von Ein- und Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen

#### **9.4 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein geotechnischer Bericht des Büros INGEOTEC, Ingenieurgeologie Geotechnik, aus Schrobenhausen erstellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Pfaffenhofen sind diese Flächen 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 anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf.

<sup>6</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Energie-Atlas Bayern; Datenabruf Juni 2021

baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß 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.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Wegen der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser-Haltungsmaßnahmen werden für den Kanalbau lediglich für die talnahen Bereiche erwartet.

## **10 Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Schmutzwasserentsorgung**

Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und zum Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

### **10.2 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung des Niederschlagswassers nicht uneingeschränkt möglich und tendenziell im Norden des Untersuchungsgebietes besser möglich ist als im Süden.

Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und zum Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

### **10.3 Wasserversorgung**

Im Plangebiet wird die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Pfaffenhofen sichergestellt.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird auch die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser geplant. Die Löschwasser-Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang mit bedacht. Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

### **10.4 Abfallentsorgung**

Das Baugebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm bedient werden.

## 11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Bruttobauland (Geltungsbereich)		100.785 m <sup>2</sup>
1.1	Nettobauland - Gewerbegebiet (GE)	60.090 m <sup>2</sup>
1.2	Nettobauland - Mischgebiet (MI)	3.385 m <sup>2</sup>
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	11.980 m <sup>2</sup>
3.	Öffentliche Grünflächen	2.620 m <sup>2</sup>
4.	Verkehrsbegleitgrün Krankenhausstraße (Bestand)	1.050 m <sup>2</sup>
5.	Ausgleichsfläche	21.660 m <sup>2</sup>

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende überbaubare Grundstücksflächen in Form der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig:

- Gewerbegebiet bei GRZ 0,8                      48.070 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet bei GRZ 0,6                        2.030 m<sup>2</sup>

## 12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit einer zeitnahen Umsetzung der Planung ist aufgrund des drängenden Bedarfs mehrerer Betriebe zu rechnen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen im kommenden Herbst 2022 beginnen. Mit einer Bauzeit von 8 bis 10 Monaten ist zu rechnen. Im Anschluss daran ist davon auszugehen, dass auch die privaten Bautätigkeiten zügig voranschreiten. Einige der ansiedlungswilligen Betriebe haben konkreten Erweiterungsbedarf und sind sehr an einer zeitnahen Umsetzung interessiert.

Zur Vermeidung von Baulücken soll ein Baugebot gem. § 176 BauGB angeordnet werden. Somit ist eine Umsetzung innerhalb einer bestimmten Frist sichergestellt.

In diesem Gewerbegebiet sind bei einer plausiblen Annahme von durchschnittlich 45 Arbeitsplätzen/ha rund 270 Arbeitsplätze zu erwarten.<sup>7</sup>

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die getroffenen Maßnahmen im Natur- und Artenschutz minimiert.

Maßnahmen zur Bodenreueordnung sind notwendig und werden dem Bebauungsplan nachgeordnet durchgeführt.

<sup>7</sup> Borchert, Klaus "Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Hrsg.: Institut für Städtebau und Wohnungswesen der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München, Arbeitsblätter 1/1974, 2. Auflage, München 1974

## Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Posthofstraße" - 1. Änderung und Erweiterung

#### Eingriff

Beeinträchtigungsintensität								
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor		Ausgleichsbedarf [m²]
Ackerflächen, intensiv gepflegte Grünflächen, intensiv beanspruchte Gärten	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ > 0,35: Typ A	62.135	Typ AI: 0,3 - 0,6	0,35	*	21.747
Grünweg, teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotter)	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (unterer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche		2.075		0,30	**	623
<b>Summe [m²]</b>								<b>22.370</b>

\* Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden, Liste 1a > oberer Wert der Eingriffsschwere

#### Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors:

1 Dauerhafte Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden; Alternativ PV-Pflicht	Schutzgut Klima, Wasser, Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,1
2 Maßnahmen zum Schutz wild lebender Tierarten (Insektenfreundliche Beleuchtung)	Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
3 Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Schutzgut Arten und Lebensräume, Landschaftsbild	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
4 Erhalt erhaltenswerter Gehölze	Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05

\*\* Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden, Liste 1a > unterer Wert der Eingriffsschwere

<b>Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]</b>	<b>22.370</b>
---	---------------

#### Ausgleich

Nachweis Ausgleichsfläche	Fläche (gerundet) [m²]
Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 2214 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm	22.370

<b>Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]</b>	<b>22.370</b>
---	---------------

#### Bilanzierung

<b>Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]</b>	<b>22.370</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]</b>	<b>22.370</b>
<b>Differenz [m²]</b>	<b>0</b>