



STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“

Begründung

zur Planfassung vom 12.08.2020

Projekt-Nr.: 1011.282

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

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage	5
2.2	Erschließung	5
2.3	Beschaffenheit.....	6
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
4	Ziele und Zwecke der Planung	10
5	Planerisches Konzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Verkehrskonzept	11
5.3	Grünordnungskonzept	11
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	12
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4	Gestalterische Festsetzungen	13
7	Standort- und Planungsalternativen	14
7.1	Standortwahl	14
7.2	Planungsalternativen	14
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
8.1	Umweltschutz	14
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
8.3	Artenschutz	15
9	Weitere Belange	16

9.1	Immissionsschutz	16
9.2	Denkmalschutz.....	16
9.3	Klimaschutz.....	17
9.4	Bodenschutz.....	17
10	Ver- und Entsorgung.....	18
10.1	Technische Infrastruktur	18
10.2	Abfallentsorgung	18
11	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.....	8
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	9
Abb. 5:	Perspektive – Beispielhafte Darstellung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Hohenwarter Straße	12
Abb. 6:	Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	18
---------	--	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schnitte zum Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“
-----------	---

1 Anlass der Planung

Das Planungsbüro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Bürostandortes in der Hohenwarter Straße 124 und 126 (Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm).

WipflerPLAN ist ein mittelständisches Familienunternehmen mit Hauptsitz in Pfaffenhofen und als Architektur- und Ingenieurbüro auf Umweltgestaltung und Infrastrukturentwicklung spezialisiert. Das Unternehmen wurde 1962 gegründet und konnte in den Anfängen eigene Büroflächen in der Hohenwarter Straße beziehen. Seit Mitte der 90er Jahre, nach der Übergabe auf die 2. Generation, hat sich das Unternehmen gezielt weiterentwickelt und zusätzliche Niederlassungen in Donauwörth, München und im Allgäu gegründet. Heute arbeiten verteilt auf die Standorte über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, entwickelt sich das Unternehmen stetig weiter. Allein in der Niederlassung Pfaffenhofen sind derzeit ca. 100 Mitarbeiter beschäftigt. Die bestehenden Räumlichkeiten an der Hohenwarter Straße reichen nicht mehr aus, wodurch derzeit in der Innenstadt an zwei weiteren Standorten Räumlichkeiten angemietet sind. Das Büro möchte sich daher nun am Hauptsitz in Pfaffenhofen, in Anbindung an den bestehenden Bürostandort, baulich erweitern. Mit dem Vorhaben geht die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Erwerbsstruktur einher.

In Anerkennung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB möchte die Stadt Pfaffenhofen das Büro WipflerPLAN bei deren geplanten Standorterweiterung unterstützen. Nachdem die Erweiterungsfläche im Außenbereich liegt und eine Außenbereichsgenehmigung im Sinne von § 35 BauGB vom Landratsamt nicht in Aussicht gestellt werden konnte, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ beschlossen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich am Standort gesichert, dabei die städtebauliche Ordnung gewährleistet und verkehrliche sowie grünordnerische Belange berücksichtigt werden. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich eine divergente Nutzung aufweist, hat der Stadtrat im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 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 Bahnhaltepunkt in Pfaffenhofen.

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Pfaffenhofen, am Ortsausgang Richtung Tegernbach, östlich der Hohenwarter Straße. Der Planbereich umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm und somit den Gebäudebestand, als auch die geplante Erweiterungsfläche inkl. der erforderlichen Stellplatzflächen. Entlang der Hohenwarter Straße grenzt nördlich und südlich an das Plangebiet eine einzeilige Wohnbebauung an. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Gebietes, etwas abgesetzt von der Hohenwarter Straße, ein weiteres Wohnhaus, welches von einem großen Privatgarten umgeben ist. Im Nordosten folgt eine intensiv genutzte Ackerfläche. Im Osten wird das Areal über einen Schotterweg begrenzt. Daran anschließend folgen gärtnerisch genutzte Freiflächen im Außenbereich. Im Süden befindet sich angrenzend an das Gebiet ein Gehölzbestand, welcher die vorhandene einzeilige Wohnbebauung entlang der Hohenwarter Straße wirkungsvoll eingrünt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.¹

2.2 Erschließung

Der Standort wird über die Hohenwarter Straße erschlossen. Die geplante Erweiterungsfläche liegt im rückwärtigen Bereich des Gebäudebestandes und wird über die bestehende interne Erschließungsstraße an die Hohenwarter Straße angebunden. Die Erschließung ist damit sichergestellt.

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2020

2.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 11.955 m² (ca. 1,19 ha) auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1508/10 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm (öffentlicher Rad- und Fußweg entlang der Hohenwarter Straße).

Um eine gesamtheitliche Betrachtung zu erhalten, werden in den Planumgriff neben der geplanten Erweiterungsfläche, auch die bestehenden baulichen Anlagen einbezogen. Im Bestand sind neben dem ehemaligen Wohnhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nebengebäude vorhanden, welche über eine gärtnerisch gestaltete Freifläche miteinander verbunden sind. Die asphaltierte Fläche im Nordosten (ursprünglich Tennisplatz mit Asphaltbelag) wurde als Stellplatzfläche umgenutzt. Die Zufahrt erfolgt hier über die bestehende interne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hohenwarter Straße. Weitere Stellplatzflächen sind auf dem Grundstück entlang der Erschließungsstraße vorzufinden. Es handelt sich hierbei um offene Stellplatzflächen sowie um Garagenstellplätze. Darüber hinaus weist das Grundstück einen Gehölzbestand auf, welcher zur Ein- und Durchgrünung des Grundstücks dient. Es handelt sich hierbei um einen gärtnerisch angelegten Laubbaumbestand mit vereinzelt Nadelbäumen. Vor Ort kann aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, Erschließungsstraße und Stellplatzflächen) von keinem geschlossenen Gehölzbestand gesprochen werden.

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. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Teilbereich eines amtlich kartierten Biotops. Es handelt sich hier um die Teilflächen-Nr. 7434-0105-001 „Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach“.² Eine Eignung des Standortes für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online, Stand: Dezember 2019

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.

3.2 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum mit Lage im allgemein ländlichen Raum eingestuft. 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.

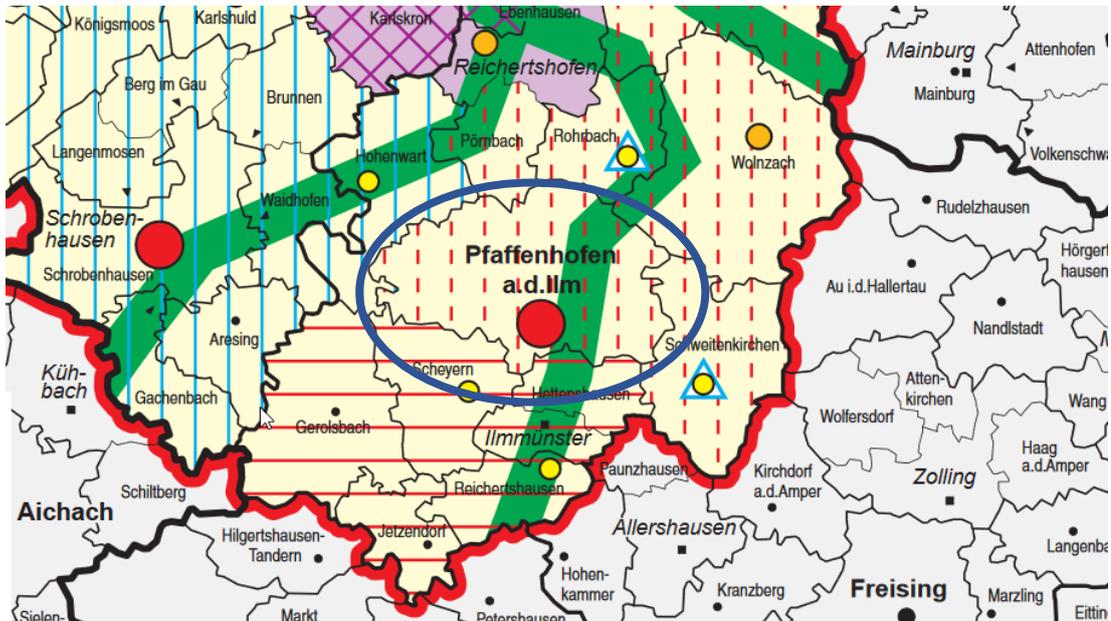


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.³

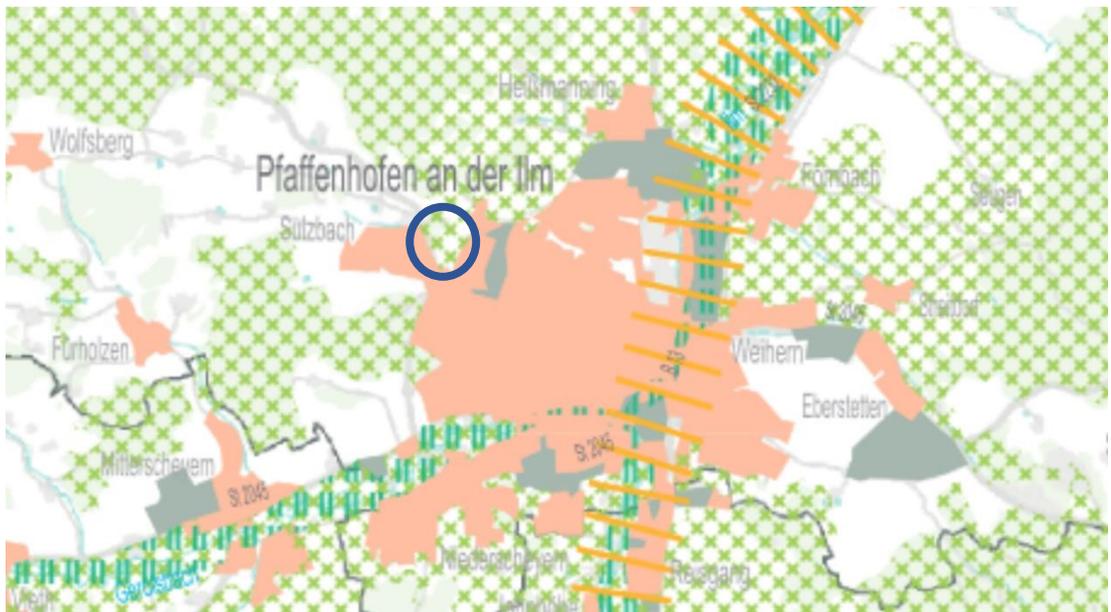


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.⁴

³ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Von einer Beeinträchtigung der genannten Schutzziele ist jedoch nicht auszugehen, da das großflächige zusammenhängende Waldgebiet „Frauenbrünnelholz und Hinterholz“ in ca. 300 m Entfernung nördlich zum Planstandort liegt. Getrennt über die Bebauung „Zum Staberl“ und landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf das Waldgebiet aus. Weitere Schutzziele sind von der Planung nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen sieht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung, Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen vor. Entlang der Hohenwarter Straße ist für die Tiefe einer Bauzeile zudem eine Wohnbaufläche dargestellt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan nicht den Planungszielen entspricht, wird dieser geändert. Es handelt sich dabei um die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen.

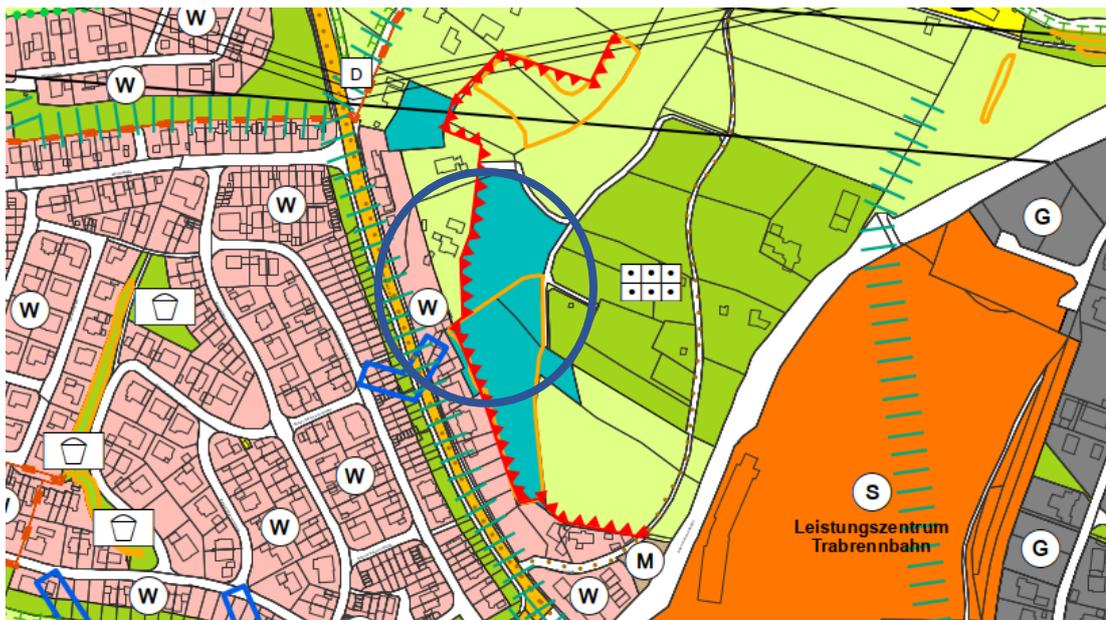


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ einschließlich seiner Änderungen. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohnge-

⁴ Ebd.

biet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die bauliche Entwicklung westlich der Hohenwarter Straße ausgehend vom Bistumerweg im Süden bis einschließlich der Mozartstraße im Norden.

Darüber hinaus grenzen keine weiteren Bebauungspläne an, welche eine direkte Betroffenheit befürchten lassen.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Ausweisung eines Gewerbegebietes möchte die Stadt Pfaffenhofen das Planungsbüro WipflerPLAN bei ihrer Standortentwicklung unterstützen. Seit mehreren Jahren zeichnet sich immer deutlicher ab, dass die vorhandenen Büroflächen, den Raumbedarf des stetig wachsenden Unternehmens nicht mehr erfüllen können. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und ein attraktives Arbeitsumfeld auch in Zukunft gewährleisten zu können, plant das Unternehmen daher den Ausbau des bestehenden Bürostandortes in der Hohenwarter Straße. Dabei sollen bislang ungenutzte Flächenreserven auf dem Grundstück genutzt werden. Für eine Weiterentwicklung am Standort spricht eine möglichst effiziente und ressourcenschonende Umsetzung, da im Bestand auf bereits gut ausgebaute Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann. Weiter ist die gute Erreichbarkeit des Standortes anzuführen. Mit Umsetzung der Planung werden neue qualifizierte und bedarfsgerechte Arbeits- und Ausbildungsplätzen geschaffen, die Erwerbsstruktur verbessert und somit die Wirtschaft in der Region gestärkt.

Immissionskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen und der schützenswerten (Wohn-) Bebauung im Umfeld des Vorhabens sollen durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan vermieden werden. Der bauliche Eingriff ist so zu gestalten, dass die Belange von Natur und Landschaft sowie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt und der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen angemessen ausgeglichen werden kann. Auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen soll geachtet und dabei der Gehölzbestand in das Planungskonzept einbezogen werden. Auch ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem flächensparende Erschließungsformen Anwendung finden. Weitere Ziele sind, die Schaffung einer möglichst hohen Gestaltungs- und Bebauungsflexibilität sowie die Ermöglichung einer energetisch optimalen Bauweise.

5 Planerisches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vor. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Nutzungen erfasst werden. Im Bestand sind derzeit Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Garagen und offene Stellplatzflächen vorhanden. Mit der Planung soll der Bestand dieser Nutzungen bauplanungsrecht-

lich gesichert und dem Unternehmen die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung eingeräumt werden.

5.2 Verkehrskonzept

Der Bürostandort ist an die Hohenwarter Straße angebunden. Die interne Erschließung erfolgt über eine vorhandene private Erschließungsstraße.

Durch die stetig wachsende Mitarbeiterzahl des Unternehmens werden zunehmend Stellplätze benötigt. Um die Parkplatzsituation im Allgemeinen zu verbessern und um auf dem Grundstück den im Zuge der Unternehmensvergrößerung zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen weiterhin decken zu können, ist die Ausweisung neuer Stellplatzflächen erforderlich. Damit der Flächenverbrauch reduziert werden kann, soll die vorhandene bereits asphaltierte Stellplatzfläche im Nordosten des Grundstücks als Parkdeck ausgebaut werden (*Verweis auf Anlage 1 zur Begründung - Schnitt B-B*). Damit kann die Zahl der Stellplätze flächensparend verdoppelt werden. Von einem dreistufigen Parkdeck wird an dieser Stelle aus ortsgestalterischen Gründen jedoch Abstand genommen. Um den erforderlichen Nachweis an Stellplätzen gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung⁵ dennoch führen zu können, soll das Angebot an Parkplätzen durch die Ausweisung einer zusätzlichen Stellplatzfläche erweitert werden.

5.3 Grünordnungskonzept

Der bestehende Gehölzbestand dient der Eingrünung und Gliederung des Plangrundstückes. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Gebäude und zur Erweiterung des Parkplatzangebotes ist dieser nun in Teilbereichen zu roden. Die Bauräume wurden dabei so gewählt, dass eine Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen weiterhin gegeben ist. Durch Festsetzung werden die zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Bestand gesichert und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich minimiert. Hinzukommt, dass gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung oberirdische Stellplätze sowie oberirdische Garagen durch Bäume optisch zu gliedern sind. Weitere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen werden für nicht erforderlich erachtet.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietsart wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der geringen Abstände zu bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft wird konkret ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, indem ausschließlich Nutzungen zugelassen werden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Abgestimmt auf das Nutzungskonzept des Architektur- und Ingenieurbüros werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Aus betriebsbedingten

⁵ Satzung vom 10.12.2015 über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze

gründen (Sicherheitserfordernis) werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, für allgemein zulässig erklärt. Alle weiteren in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese entweder das Wohnen wesentlich stören, die Stadt Pfaffenhofen bereits über ausreichend viele Flächen für derartige Nutzungen im Ort verfügt oder die Ausweisung solcher Nutzungen an diesem Standort aus städtebaulichen bzw. ortsstrukturellen Gründen nicht zweckdienlich wäre.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Für das Gewerbegebiet gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5. Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm angesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Hierzu wird eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgenommen und das Baufenster in drei Bereiche zониert. Entlang der Hohenwarter Straße ist eine maximale Gebäudehöhe von 3,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 452,5 m ü NHN zulässig. Damit wird eine straßennahe Bebauung ermöglicht, die höher ist als der derzeitige Gebäudebestand. 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.



Abb. 5: Perspektive – Beispielhafte Darstellung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Hohenwarter Straße

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks werden hingegen Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m zugelassen und somit eine flächensparende, mehrgeschossige Bebauung ermöglicht. Unter Berücksichtigung des gewählten Höhen Bezugspunktes und des vorhandenen Geländes – das Gelände steigt ausgehend von der Hohenwarter Straße von 442 m ü. NHN in Richtung Osten auf 475 m ü. NHN an – fügt sich die Bebauung in die Umgebung und somit in das Orts- und Landschaftsbild ein (*Verweis auf Anlage 1 zur Begründung - Schnitt A-A*). Der zu erhaltende Gehölzbestand, welcher das Plangrundstück zu allen Seiten eingegrünt verhindert zudem eine negative Fernwirkung. Damit die rückwärtige Bebauung nicht zu massiv wirkt, ist gemäß Planzeichnung zur Abstufung der Gebäudehöhen ein Bereich definiert, in welchem bauliche Anlagen eine Gebäudehöhe von 8,0 m nicht überschreiten dürfen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung zu Gunsten einer flexiblen Gebäudesituierung durch ein weiträumig gefasstes Baufenster festgesetzt und somit eine energetisch optimale Bauweise ermöglicht. Damit werden die Belange des Klimaschutzes, erneuerbarer Energien zu nutzen, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB besonders berücksichtigt.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich das Vorhaben angemessen in das Ortsbild einfügt, werden neben den Gebäudehöhen die zulässigen Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung für die Fassadengestaltung definiert. Es sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° sowie Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Durch sie werden Stäube und Schadstoffe aus der Luft gefiltert und Niederschlagswasser zurückgehalten. Auch bieten Gründächer einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen dazu bei, die Artenvielfalt in der Stadt zu erhöhen.

Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem auf das Gesamtbild und den Straßenraum störend wirken. Um das Bild eines zusammenhängenden, geschlossenen Gebäuderiegels im Gewerbegebiet 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.**

7 Standort- und Planungsalternativen

7.1 Standortwahl

Ziel der Planung ist die Vergrößerung der Bürofläche am Hauptstandort in Pfaffenhofen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Infrastrukturen, ist eine effiziente und ressourcenschonende Umsetzung der Planung am gewählten Standort möglich. Neben einer leistungsfähigen Ver- und Entsorgungsstruktur, kann das Unternehmen auf eine gut ausgebaute interne Erschließung zurückgreifen und somit die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringern. Auch strategische Gründe, wie eine verbesserte Betriebsorganisation sprechen für die Weiterentwicklung am bestehenden Standort. Ferner ist bereits durch den Gehölzbestand eine wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung des Grundstücks gegeben. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch bereits im Bestand erheblich abgemildert. Des Weiteren spricht für den Standort der Ausbau des Arbeits- und Ausbildungsangebotes in zumutbarer Entfernung zu Wohngebieten.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, dass ein ortsansässiges Unternehmen auf sich wandelnde Anforderungen und Veränderungsprozesse am eigenen Standort flexibel reagieren und somit weiterhin wettbewerbsfähig bleiben kann. Auch ist das Vorhaben mit dem Belang von Natur und Landschaft vereinbar. Alternative Standorte im Stadtgebiet von Pfaffenhofen wurden daher nicht in Erwägung gezogen.

7.2 Planungsalternativen

Das Baufenster wurde so gewählt, dass sich die neuen Gebäude angrenzend an den Gebäudebestand optimal in das bewegte Gelände einfügen. Des Weiteren wurde bei der Planung auf flächensparende Erschließungsformen geachtet. Damit der Gehölzbestand in seiner Funktion als Ein- und Durchgrünung aufrechterhalten bleibt, wurde die planbedingte Rodung auf das Nötigste reduziert. Unter Einhaltung dieser Anforderungen ergaben sich keine Planungsalternativen.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

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. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ beigefügt.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese erfolgt 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).

Ein Teil des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft wird am Eingriffsort ausgeglichen. Es handelt sich dabei um eine ca. 995 m² große Fläche innerhalb des Plangebiets (Ausgleichsfläche A1). Entwicklungsziel ist die Wiederherstellung von Magerrasen und Altgrasfluren in Hanglage. Laut der Biotopkartierung Bayern⁶ ist die geplante Ausgleichsfläche Teil eines Magerrasen- und Altgrasstandortes östlich von Sulzbach. Die Biotopfläche wurde 1986 erstmals kartiert (Aktualisierung 2012). Aufgrund fehlender Bewirtschaftung bzw. Pflegemaßnahmen wurde die Fläche durch Gehölzanflug und Verbuschung über die Jahre zunehmend beeinträchtigt. Mit der vorliegenden Planung sollen nun durch gezielte Maßnahmen der ursprüngliche Zustand und somit der Lebensraum für die damals vorkommenden Arten wiederhergestellt werden. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm ist für diesen Bereich die Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte verzeichnet. Als Maßnahme wird die Auflichtung von Gehölzflächen auf wertvollen Trockenstandorten zugunsten Offenland liebender Arten z.B. der Magerrasen für das Planungsgebiet genannt⁷.

Nach einer überschlägigen Berechnung kann mit dieser Fläche der erforderliche Ausgleichsbedarf voraussichtlich nicht vollständig gedeckt werden. Es werden daher die Planunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) um das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie um die Angabe weiterer Ausgleichsfläche(n) inkl. der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

8.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde vom Büro Wipfler-PLAN aus Pfaffenhofen/Ilm eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten in der Fassung vom 04.08.2020 ist dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt.

Als Ergebnis ist dem Untersuchungsbericht zu entnehmen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online, Stand: Dezember 2019

⁷ ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Ziele und Maßnahmen, 2.4 Wälder und Gehölze, Stand Juni 2003

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um auf die Bebauung in der Umgebung Rücksicht zu nehmen, werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes eingeschränkt (*Verweis auf Pkt. 6.1 dieser Begründung*).

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.



Abb. 6: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.⁸

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich folgendes Baudenkmal:

01: D-1-86-143-147

„Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Burgfriedenstein Nr. 10, Grenzstein mit Pfaffe und Wappen, Tuffstein, bez. 1689; an der Abzweigung Hohenwarter Straße / Zum Staberl.“

⁸ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2020

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 Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m².⁹ 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.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Festsetzung einer großzügig gewählten Baugrenze ermöglicht eine flexible Baukörperstellung und somit eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes begünstigt das lokale Klima
- Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

9.4 Bodenschutz

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Energie-Atlas Bayern; Datenabruf Juli 2020

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind durch Anschluss an das städtische Netz sichergestellt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird teilweise versickert.

10.2 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm bedient werden. Die Abfallbehälter müssen zur Abholung an der Hohenwarther Straße aufgestellt werden.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		11.955 m ²
1.	Gewerbegebiet (GE) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i> <i>davon Bauraum für Parkieranlagen und Parkdeck</i>	7.955 m ² 3.590 m ² 985 m ²
2.	Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsfläche)	160 m ²
3.	Zu erhaltender Gehölzbestand	3.840 m ²