



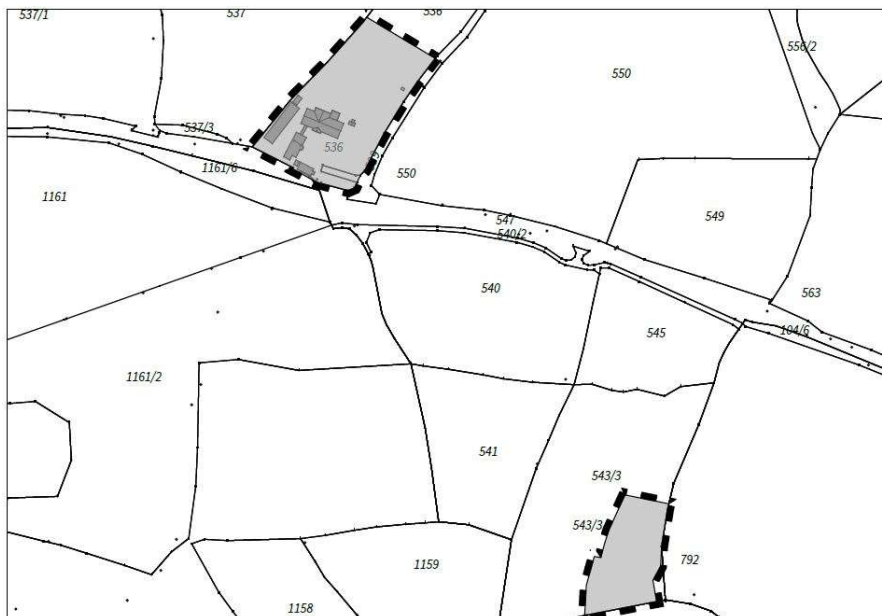
STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 139

„Sondergebiet Hotel Siebenecken“

1. Änderung und Erweiterung

Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 15.10.2020

Anlagen:

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Eingriffsermittlung vom 15.10.2020 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 03.07.2020 (Ingenieurbüro Greiner PartG mbB)
- Bericht zu den Felduntersuchungen vom 21.02.2019 (Dipl.-Geol. Udo Schumertl)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 15.10.2020

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit	4
2.	PLANGEBIET	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	7
2.5	Umweltbericht	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Hochwassergefahren	10
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	11
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	12
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	13
5.1	Verkehrskonzept	13
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	13
5.1.3	Fuß- und Radwege	13
5.1.4	Ruhender Verkehr	13
5.2	Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.3	Technische Infrastruktur	14
6.	PLANUNGSKONZEPT	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauliche Gestaltung	17
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.5	Werbeanlagen	20

7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	21
7.1	Grünordnung	21
7.1.1	Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung	21
7.1.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
7.1.3	Gliederung der Stellplätze	21
7.1.4	Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.....	21
7.2	Umweltprüfung	22
7.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	22
8.	SCHALLSCHUTZ.....	23
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	24
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	24

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der Hotelanlage, Schaffung von Wohnraum für Angestellte sowie die Erweiterung für Stellplätze und Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge. Der Großteil der Fläche (ca. 68 %) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen.

Das Plangebiet wird seit Jahren durch einen ortsansässigen Hotelbetrieb (Hotel Straßhof) genutzt und inhabergeführt betrieben. Dort befindet sich neben der Hotelanlage auch ein Restaurationsbetrieb mit Außenterrasse und Tagungsräumen. Das Hotel ist für regionale und überregionale Gäste Anziehungspunkt und Übernachtungsort in der Hallertau und hat sich seit dem Bestehen kontinuierlich verändert, weiterentwickelt und wurde stetig modernisiert und erweitert, um der aktuellen Nachfrage am Markt gerecht werden zu können.

Der Tourismus und insbesondere die Gästeankunft im Landkreis Pfaffenhofen entwickelten sich in den letzten Jahren positiv. Um diese Entwicklung voranzubringen und um konkurrenzfähig zu bleiben, ist es erforderlich, die Qualität der bestehenden Beherbergungsbetriebe weiter anzuheben und deren Ausbau und die Erweiterungsmöglichkeiten zu fördern.

Der derzeitige Betreiber und Eigentümer möchte die Kapazität um ca. 12 Hotelzimmer steigern und zudem Angestellten die Möglichkeit des Wohnens vor Ort geben. Die Sicherung des Betriebsstandortes – auch als Ausbildungsbetrieb – trägt dazu bei, die regionale Wirtschaftskraft zu erhalten und gleichzeitig auch die Nachhaltigkeit der Entwicklung zu fördern.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betriebs und der Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze sowie deren weiterer Ausbau ermöglicht.

Ergänzend hierzu soll im Bereich der Erweiterung im Norden eine Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge geschaffen werden. Als Anbieter für die erforderlichen Elektroladeeinrichtungen konnte der Hotelbetreiber bereits die Firma TESLA Germany GmbH gewinnen. Ein Teil der Stellplätze und Stromtankstellen wurde bereits im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt und umgesetzt.

Der Standort ist durch seine gute verkehrliche Anbindung über die Bundesautobahn BAB 9 München – Nürnberg hervorragend geeignet.

Um den weiteren Ausbau der überregionalen Ladeinfrastruktur im Sinne des Klimaschutzes zu fördern sowie dem Hotelbetrieb die Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung zu geben, hat sich die Stadt Pfaffenhofen dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ entsprechend zu erweitern und anzupassen.

Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplanes Nr. 139 werden die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG umfassend bewertet. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Planungen berücksichtigt. Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen werden im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 und wird den Unterlagen zum Entwurf beigelegt.

Das Plangebiet der Änderung und Erweiterung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 536 und 539 der Gemarkung Eberstetten und wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 536 der Gemarkung Eberstetten
- im Osten durch die Fl.-Nr. 539 der Gemarkung Eberstetten
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 547 und 24/1 der Gemarkung Eberstetten
- im Westen durch die Fl.-Nr. 537 der Gemarkung Eberstetten

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Der Eigentümer ist in das Verfahren eingebunden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt im Zentrum des gleichnamigen Landkreises. Durch die Nähe der Bundesautobahn München – Nürnberg BAB 9 (E 45) und der Lage an der Bundesstraße B13 sowie der günstigen Bahnanbindung an den Großraum München unterliegt der Raum Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt. Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtgebietes der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an der Staatsstraße St 2045.

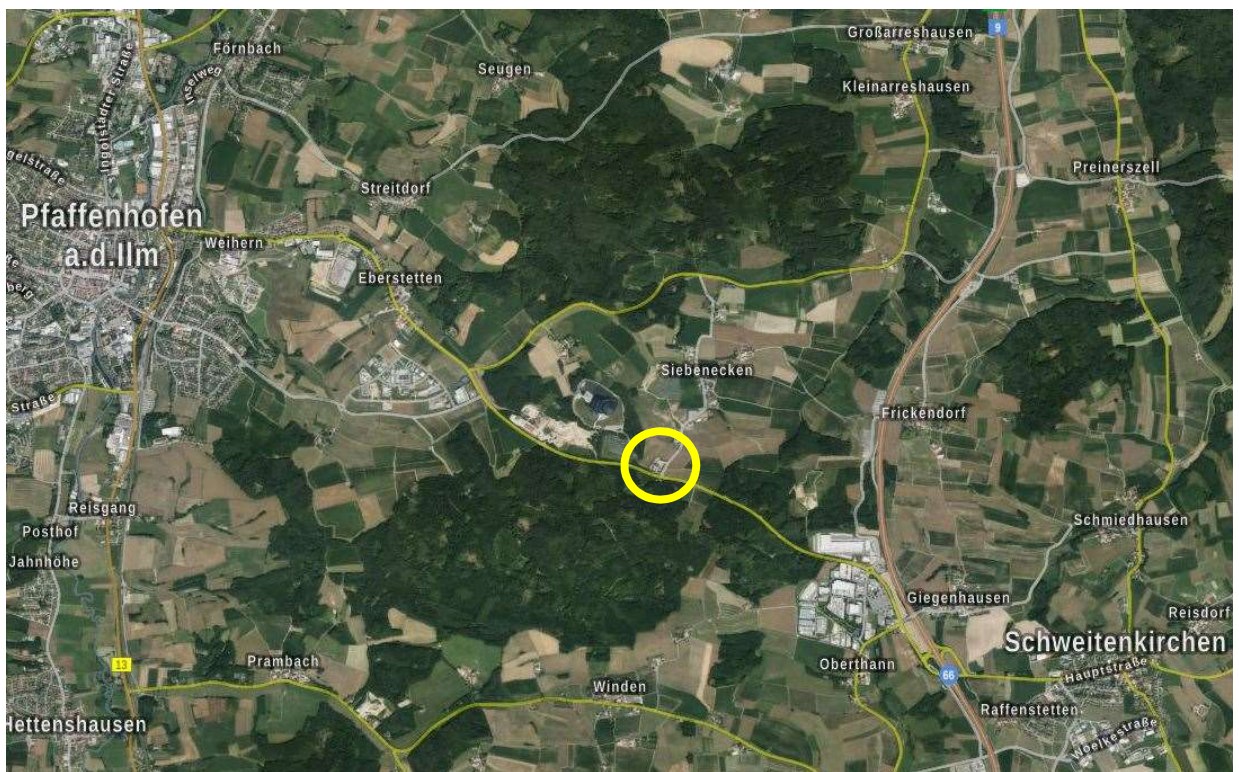


Abb.: Auszug aus dem Bayern Atlas, Übersichtskarte

2.2 Bestandssituation

Geprägt wird das Plangebiet durch das Hauptgebäude der Hotelanlage mit Restaurant und Außenterrasse im Osten sowie die anschließenden südwestlich liegenden Gebäude, die ebenfalls der Hotelnutzung dienen bzw. für betriebsbezogenes Wohnen genutzt und weiter ausgebaut werden sollen. Im Süden soll das bestehende Nebengebäude durch ein Bettenhaus ersetzt werden. Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich die Stellplatzanlage des Hotels, welche ebenfalls erweitert werden soll.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße mit direkter Anbindung an die Staatsstraße St 2045, welche wiederum eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn BAB 9 München – Nürnberg (E 45) darstellt. Auf der St 2045 ist in diesem Bereich bereits eine Linksabbiegespur vorhanden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

2.5 Umweltbericht

Bestandteil der Begründung ist der durch das Büro Wolfgang Weinzierl, Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt erstellte Umweltbericht vom 15.10.2020.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 1) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum eingestuft.

Ein Grundsatz des LEP 2020 ist die Anwendung der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (vgl. LEP 2020 3.1 (G)).¹

Da es sich bei der vorliegenden Planung zum Großteil um eine Überplanung bereits bebauter Flächen handelt, kann diesem Grundsatz der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Ein weiterer Grundsatz des LEP 2020 ist, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden. Außerdem ist der Erhalt und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft ein weiterer Grundsatz des LEP 2020 (vgl. LEP 2020 5.1 (G)).²

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Weiterentwicklung einer Hotelanlage als touristischen Standort handelt, kann diesem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

¹LEP 2020 3.1 (B): „Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.“

²LEP 2020 5.1 (B): Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismus-wirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.“

3.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

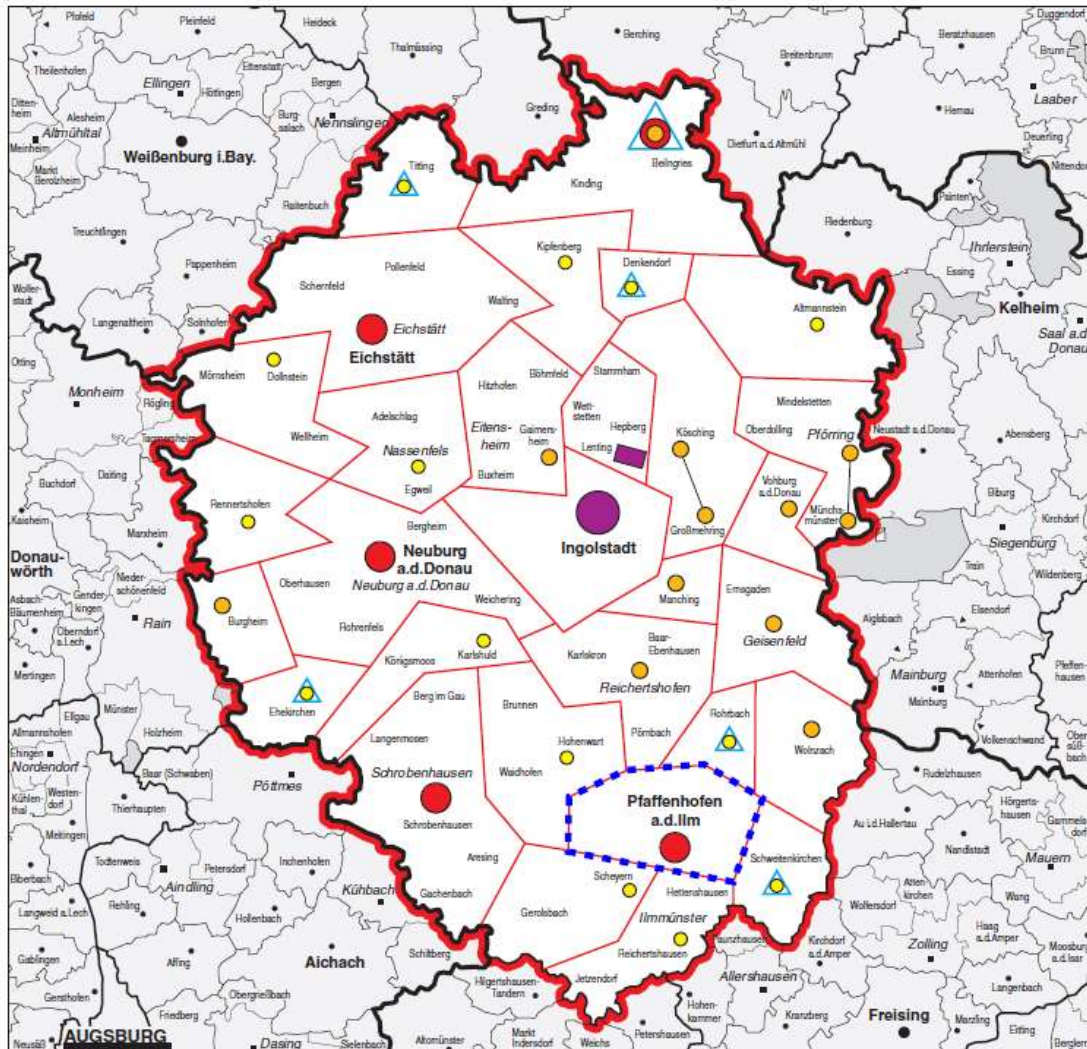


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn BAB 9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen bereits als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Gesamtfortschreibung)

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} .

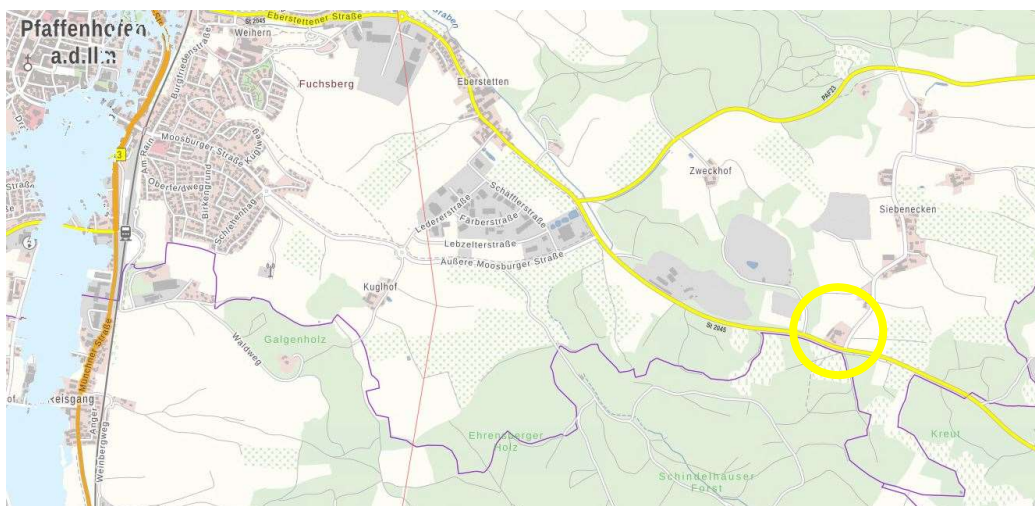


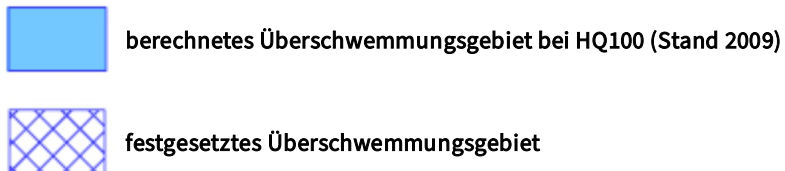
Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Die 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ und eine Erweiterungsfläche in Richtung Norden. Es grenzt kein anderer Bebauungsplan an das Plangebiet an.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich zum großen Teil auf eine bereits überplante, vorgestörte und erschlossene Fläche. Durch vorliegende Planung kann dem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Hotelgebäudes gegeben werden und die Entwicklung der Elektromobilität durch Errichtung von Stromtankstellen gefördert werden, ohne intakte Flächen des Außenbereichs in Anspruch zu nehmen.

Umweltschutz

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in beiliegendem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle der Stadtbuslinie „Kleinbus“ der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm befindet sich im Gewerbegebiet Kuglhof etwa 2,2 km Luftlinie entfernt (Haltestelle Kuglhof). Insofern ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz nicht gegeben. Mit einer Anreise von Gästen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht zu rechnen.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets wird sich auf den motorisierten Individualverkehr konzentrieren. Das Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße direkt an die Staatsstraße St 2045 angebunden. Erläuterungen zu diesem Punkt wurden bereits unter Punkt 2.3 *Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Östlich des Plangebiets verläuft ein Wanderweg.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und damit nicht näher zu definieren.

5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits ein funktionierendes Niederschlagswasserbeseitigungssystem vorhanden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund bindiger Böden im Plangebiet nicht möglich. Vielmehr erfolgt die Ableitung und Entsorgung des Niederschlagswassers wie bisher durch vorhandene Verrohrungen über die östlich angrenzenden Grundstücke bis zum Vorfluter. Die geplante Baumaßnahme im Süden löst aufgrund des annähernd flächengleichen Neubaus nur geringe, zusätzlich abzuleitende Niederschlagswassermengen aus. Die Verkehrsflächen im Norden werden

an die bestehende Verrohrung angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Ableitung und des Vorfluters sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsplanung zu erbringen.

5.3 Technische Infrastruktur

Das anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zugeführt und aufbereitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

Zur Löschwasserversorgung des Plangebiets ist der Grundsatz von 96 m³/Stunde über zwei Stunden sicherzustellen. Dazu wurde im Plangebiet eine für Löschfahrzeuge der Feuerwehr anfahrbare, unterirdische Löschwasserzisterne mit Saugrohranschluss in einer Größe von mehr als 192 m³ errichtet. Damit ist die ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet. Zusätzlich ist in ca. 280 m Entfernung von den Hotelgebäuden ein Unterflurhydrant vorhanden (Fl.-Nr. 535, Gemarkung Eberstetten).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen a.d. Ilm.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel und Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge festgesetzt.

Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Außengastronomie
- Stellplätze und Nebenanlagen
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge, Ladeinfrastruktur mit betriebsbezogenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie technischen Versorgungseinrichtungen für die Stromversorgung (z.B. Trafostation, Ladestation)
- Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzuordnen ist.
Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig, deren Geschossfläche 250 m² nicht überschreiten darf.

In der Teilfläche SO 2 ist zusätzlich zu den in der Teilfläche SO 1 zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

- Mitarbeiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzuordnen sind. Es sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig, deren Geschossfläche insgesamt 440 m² nicht überschreiten darf.

Das Hotelgewerbe ist stets auf der Suche nach zuverlässigen Mitarbeitern. Um den Standort am Rande des Stadtgebietes auch für junge Auszubildende und nicht ortsansässige Mitarbeiter attraktiv zu gestalten wird betriebsbezogenes Wohnen im Sondergebiet zugelassen. Durch die Lage abseits vom Stadtzentrum der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm und dem nicht bis zum Plangebiet ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr, sind die Mitarbeiter hauptsächlich auf

motorisierten Individualverkehr angewiesen. Das Wohnen ermöglicht zudem dem Bereitschafts- und Aufsichtspersonal vor Ort zu sein. Um keine uneingeschränkte Wohnnutzung über die betrieblichen Ansprüche hinaus zu ermöglichen, wird das betriebsbezogene Wohnen auf die Teilfläche SO 2 und eine festgesetzte Geschossfläche von maximal 440 m² begrenzt sowie eine zusätzliche Wohnung für den Betriebsinhaber/Betriebsleiter und dessen Familienangehörige mit einer Geschossfläche von maximal 250 m² im Plangebiet allgemein zugelassen.

Durch die Festsetzungen sind die für einen Hotelbetrieb üblichen Nutzungen abgedeckt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Betriebs geschaffen. Die Zulässigkeit von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge fördert die Elektromobilität, wodurch den Zielen der Klimaschutzaktivitäten der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Rechnung getragen werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sondergebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von bis zu 8,2 m zulässig. Für Zwerchgiebel werden Wandhöhen von bis zu 11 m bei einer maximalen Breite von 9 m zugelassen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe Rohfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull). Das Dachgeschoss ist zudem als Vollgeschoss zulässig.

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

Die GRZ von 0,35 wird beibehalten. Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen ist ausdrücklich bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, um die geplanten Stellplätze im Norden des Plangebiets zu ermöglichen. Zur Minimierung der Einwirkungen auf Grund und Boden sind die nicht überdachten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Sollten Stellplätze überdacht werden, dann ist dies ausschließlich zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zulässig. Der erhöhte Stellplatzbedarf dient dem Hotel- und

Restaurantbetrieb sowohl für Mitarbeiter- als auch Besucherstellplätze. Die Umsetzung einer Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge mit entsprechenden Lade- und Trafostationen an diesem Standort kommt außerdem dem Ausbau der Ladeinfrastruktur im Raum Pfaffenhofen zugute. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn BAB 9 München – Nürnberg in Verbindung mit der zunehmenden Bedeutung der Elektromobilität wird durch den Ausbau von Stellplätzen mit Ladestationen eine positive, infrastrukturelle Entwicklung ermöglicht.

6.3 Bauliche Gestaltung

Bei Gebäudelängen über 30 m ist durch geeignete Architekturelemente eine angemessene Gliederung, vor allem der Fassaden sicherzustellen. Hierzu können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser oder Fassadenanstriche zum Einsatz kommen. Die Breite der Baukörper ist auf maximal 16 m begrenzt. Je Gebäuderiegel ist ein untergeordneter Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 9 m zulässig, um die bestehende ländliche Gebäudestruktur zu erhalten.

Fassadenmaterialien und –anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung werden nicht zugelassen, um den einzelnen Baukörpern keine übertriebene Dominanz zu verleihen. Fassadenbegrünungen werden aufgrund ihrer positiven Wirkung auf den Klimaschutz ausdrücklich gewünscht.

Das Hauptgebäude sowie das zugehörige Zwerchhaus ist mit einem Sattel- oder Schopfwalmdach und einer Dachneigung von 38-47° zu gestalten. Für erdgeschossige Anbauten und den Verbindungsbau zum Altbaubestand sind auch Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig.

Für die Dachdeckungen sind entsprechend dem Bestand nur Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot bis braun zulässig. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern ist die Farbigkeit sowie die Materialien der Dachaufbauten dem Dach des Hauptbaukörpers anzupassen.

Dachgauben sind als Schleppdach oder Kastengauben zulässig. In Summe sind diese auf maximal 40% der Gebäudelänge zu begrenzen und dürfen im Einzelnen eine Gesamtbreite von 3,0 m nicht überschreiten.

Im Übrigen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Auf Flachdächern ist das Aufständern möglich, ansonsten ist die Anlage an die jeweilige Dachneigung anzupassen.

Die Geländeänderungen sind bestimmten Grenzen unterworfen:

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen, um zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen.

Einfriedungen sind offen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Einfriedungen sind außerdem mindestens 3,0 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken und mit Sträuchern gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.5 zu hinterpflanzen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt ist die Nichteinhaltung der Anbauverbotszone innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um den geplanten Neubau im Süden und die damit verbundene Erweiterung von Fremdenzimmern zu ermöglichen. An dieser Stelle befindet sich bereits ein Bestandsgebäude, welches ebenfalls in die Anbauverbotszone hineinragt. Die Bebauung in diesem Bereich wird von der Staatsstraße St 2045 durch die bestehende Bepflanzung des Straßenraums abgeschirmt.

Höhenbeschränkungen durch Stromfernleitungen oder vergleichbare Einrichtungen liegen nicht vor.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Östlich des bestehenden Hauptgebäudes des Hotel Straßhof befindet sich die Außengastronomie mit Biergartenbetrieb, welcher von Stellplätzen freigehalten werden soll. Daher sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze zulässig. Fahrradabstellplätze, private Verkehrsflächen und Terrassen sind im Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Es findet die in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm Anwendung. Die für die Nutzungen erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sind vollständig im Plangebiet nachzuweisen. Dazu zählen sowohl

Besucherstellplätze für den Hotelbetrieb, die Gastronomie sowie Tagungen und Seminare als auch Stellplätze für die Mitarbeiter. Zusätzlich dienen die Stellplätze mit Ladestationen der überregionalen Ladeinfrastruktur zur Versorgung von Elektrofahrzeugen.

Abweichend hiervon sind die §§ 4 Abs. 1 und Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm jedoch nicht anzuwenden.

Laut § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm darf die Zu- bzw. Abfahrtsbreite je Baugrundstück insgesamt maximal 10 m betragen. Im vorliegenden Plangebiet sind vier Zu- bzw. Abfahrten mit einer Gesamtbreite von insgesamt ca. 41 m entsprechend der Planzeichnung zulässig, um eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt zum Plangebiet zu gewährleisten und Behinderungen an der Gemeindestraße nach/von Siebenecken und weiterführend der Staatsstraße St 2045 durch den zu- und abfahrenden Verkehr zu vermeiden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße St 2045 sind nicht zulässig.

Der § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm besagt, dass für die Stellplätze soweit möglich wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten zu wählen sind. Die nicht überdachten Stellplätze sind allesamt mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine) auszuführen, um die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens so gering wie möglich zu halten.

Anstelle der Gliederung durch Baumpflanzungen je vier Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wird eine Baumpflanzung je sechs Stellplätze als ausreichend erachtet, um eine kompakte Anordnung der Ladestationen zu ermöglichen. In der Grünordnungsplanung sind zur Kompensation umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Eingrünung des Plangebiets sowie der Stellplätze erfolgt über die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen der Grünordnung (siehe Gliederungspunkt 7. *Grünordnungskonzept*).

Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Freiflächen für den Beherbergungs- und Gastrobetrieb sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

6.5 Werbeanlagen

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen ohne die Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Anlagen hervorzurufen. Deshalb sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 5 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von Höhe zu Länge von 3 auf 15 m je Werbeanlage nicht überschreiten. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden noch ausreichend Freiraum, um auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Es soll auf blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen verzichtet werden. Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen dürfen deshalb nur gleichmäßig ausgeleuchtet werden.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grünordnung

7.1.1 Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Als Ortsrandeingrünung werden private Grundstücksflächen festgesetzt. Auf den Flächen erfolgt die Entwicklung von Gras-Krautbeständen. Im Osten und Süden innerhalb der Flächen wird eine Baumreihe durch die Pflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen mit Festsetzung der Art, angelegt.

Ziel ist die Einbindung der bestehenden Hotelanlage in das Landschaftsgefüge und eine klare Gliederung der Landschaft durch eine Baumreihe entlang der Straße. Eine Errichtung baulicher Anlagen sowie eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Die Trafostation für Ladesäulen ist im markierten Bereich entsprechend Hinweise durch Planzeichen Punkt C.8 zulässig.

7.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am Nordrand und Westrand des Geltungsbereiches ist eine Fläche zur grünordnerischen Einbindung der Vorhabenfläche gegenüber der angrenzenden offenen Feldflur als Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche dient als Randeingrünung und ist mit einer mindestens 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. Die angrenzenden Grundstücke sind derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt, sodass die Abstandsflächen nach Artikel 48 AGBGB einzuhalten sind. Dabei sind gebietseigene Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

7.1.3 Gliederung der Stellplätze

Zur Gliederung der Stellplätze ist pro 6 Stellplätze ein Einzelbaum mit Festsetzung der Art gemäß der Artenauswahl unter Festsetzungen durch Text Punkt D.10.3 zu pflanzen.

7.1.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (n. F. vom 01.03.2010) in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Der zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Flurnummer 543/3 der Gemarkung Eberstetten angrenzend an die bereits bestehende Ausgleichsfläche für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139

„Sondergebiet Hotel Siebenecken“. Es erfolgt die Anlage eines Waldmantels mit Sträuchern und die Extensivierung von Grünland auf einer Fläche von insgesamt 3.215 m². Die Ausgleichsfläche wird durch Bestellung in einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und des Freistaats Bayern dinglich gesichert. Die ursprüngliche Ausgleichsfläche für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ mit 3.160 m² ist zu erhalten und wird in den Teilgeltungsbereich aufgenommen.

7.2 Umweltprüfung

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung liegt vor, auf ihn wird als selbstständiger Teil der Begründung verwiesen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebietes (Ackerfläche, bestehende Bebauung durch die Hotelanlage, Parkplätze) sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nicht zu erwarten. Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September). Höhlenbäume kommen aufgrund des Alters der Bestände nicht vor.

8. SCHALLSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner PartG mbB angefertigt. Dieses Gutachten vom 03.07.2020 ist Bestandteil der Begründung.

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung an den geplanten Bauvorhaben ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurden als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Verkehrsgeräusche ergeben sich folgende Schallimmissionen an der Bebauung innerhalb des Plangebiets.

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der St 2045 (Bauraum SO 1) treten Beurteilungspegel von maximal 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts an der südwestlichen Baugrenze auf. An schallabgewandten Fassaden treten hier Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auf. Richtung Norden reduzieren sich die Pegel auch an den schallzugewandten Fassaden auf ca. 60 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), die für das Sondergebiet zugrunde gelegt werden, werden hier insbesondere im Südwestbereich um bis zu 11 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts überschritten. An den schallabgewandten Fassaden im nordöstlichen Bereich des Bauraumes können die Orientierungswerte eingehalten werden.

An dem weiteren Bauraum SO 2 treten Beurteilungspegel von maximal 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier im südwestlichen Bereich des Bauraumes um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Richtung Norden nimmt die Belastung auf Werte von ca. 55 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ab.

Aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die unter Festsetzungen durch Text Punkt D.11. genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“, sofern die unter Festsetzungen durch Text Punkt D.11 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Dabei handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Bezeichnung Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Aktennummer D-1-7435-0002

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	14.999 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Fläche innerhalb der Baugrenze	2.830 m ²
--------------------------------	----------------------

<u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</u>	<u>12.169 m²</u>
--	-----------------------------

Summe	14.999 m²
--------------	-----------------------------