



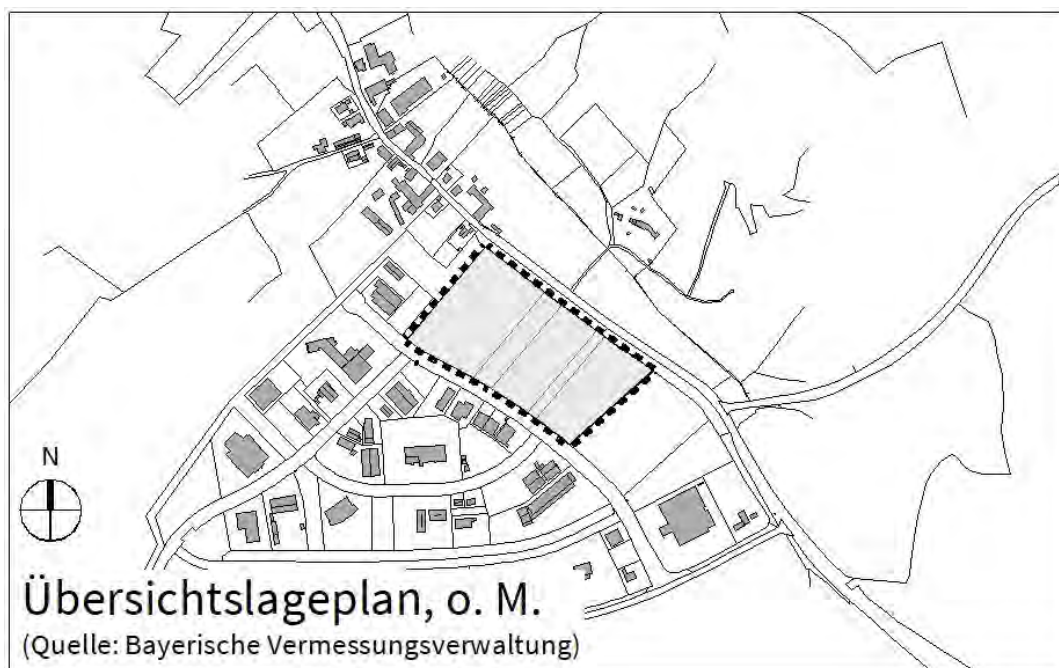
## STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

### Bebauungsplan Nr. 100

### „Gewerbegebiet Kuglhof“

### 8. Änderung

### Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 07.10.2021

Anlage:

Lärmschutzgutachten vom 08.03.1998 von Ingenieurgesellschaft mbH Dorsch Consult München

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 07.10.2021

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



---

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	PLANUNGSGEBIET .....	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	6
2.3	Erschließungssituation .....	6
2.4	Altlasten .....	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	6
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Benachbarte Bebauungspläne.....	8
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	9
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	9
5.1	Verkehrskonzept .....	9
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	9
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	9
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	9
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	9
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	9
5.3	Technische Infrastruktur .....	10
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	10
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung .....	11
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	11
8.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
9.	DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler.....	11
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....	12

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbegebiet Kuglhof" umfasst die Flurnummern 144/6, 144/7, 144/8, 144/77 und 144/78 der Gemarkung Eberstetten, Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Die Grundstücke weisen ein annähernd kontinuierliches Gefälle von ca. 10 % zwischen Schäfflerstraße und Staatsstraße St2045 auf. Der Höhenunterschied innerhalb der Grundstücke beträgt bis zu 18 m. Eine gewerbliche Bebauung ist aufgrund dieser topographischen Rahmenbedingungen wesentlich erschwert, weshalb eine Änderung von einzelnen Festsetzungen vorgenommen werden soll.

Die Änderung soll eine wirtschaftliche und sinnvolle Bebauung der Grundstücke ermöglichen, die mit den aktuellen Festsetzungen gerade im Hinblick auf die zeitgemäßen Anforderungen an die Verwertung von Böden an Ort und Stelle nicht mehr vereinbar ist. Ziel der Änderung ist es, durch eine Anpassung der Festsetzungen einen entsprechenden Massenausgleich zwischen Abtrag und Auftrag zu ermöglichen, so dass die Notwendigkeit zur Abfuhr und Entsorgung von vorhandenem Bodenmaterial einerseits und die Anlieferung von Füllmaterial andererseits inkl. der damit verbundenen Transportwege vermieden werden kann. Vielmehr soll die Möglichkeit eröffnet werden, den vorhandenen Boden auszubauen, aufzubereiten und wieder einzubauen.

Ergänzend hierzu wurden aktuelle Belange des Arten- und Klimaschutzes, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang nicht enthalten waren (z. B. zu Dachbegrünung und Artenschutz) in den Festsetzungen ergänzt.

Da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 2. PLANUNGSGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet („Gewerbegebiet Kuglhof“) liegt östlich der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an der Staatsstraße 2045 und an der Äußeren Moosburger Straße. Der Umgriff der 8. Änderung liegt nordöstlich im „Gewerbegebiet Kuglhof“ und wird durch die Schäfflerstraße im Südwesten und dem Geh- und Radweg entlang der Staatstraße St2045 im Nordosten begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Fläche der Fl.-Nr. 144/6, 144/7, 144/8, 144/77 und 144/78 der Gemarkung Eberstetten.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen der Fl.-Nr. 3/2 und 152 der Gemarkung Eberstetten
- im Osten durch die Fl.-Nr. 144/68 der Gemarkung Eberstetten
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nr. 144/11 der Gemarkung Eberstetten (Schäfflerstraße)
- im Westen durch die Teilfläche Fl.-Nr. 144/10 und der Gemarkung Eberstetten

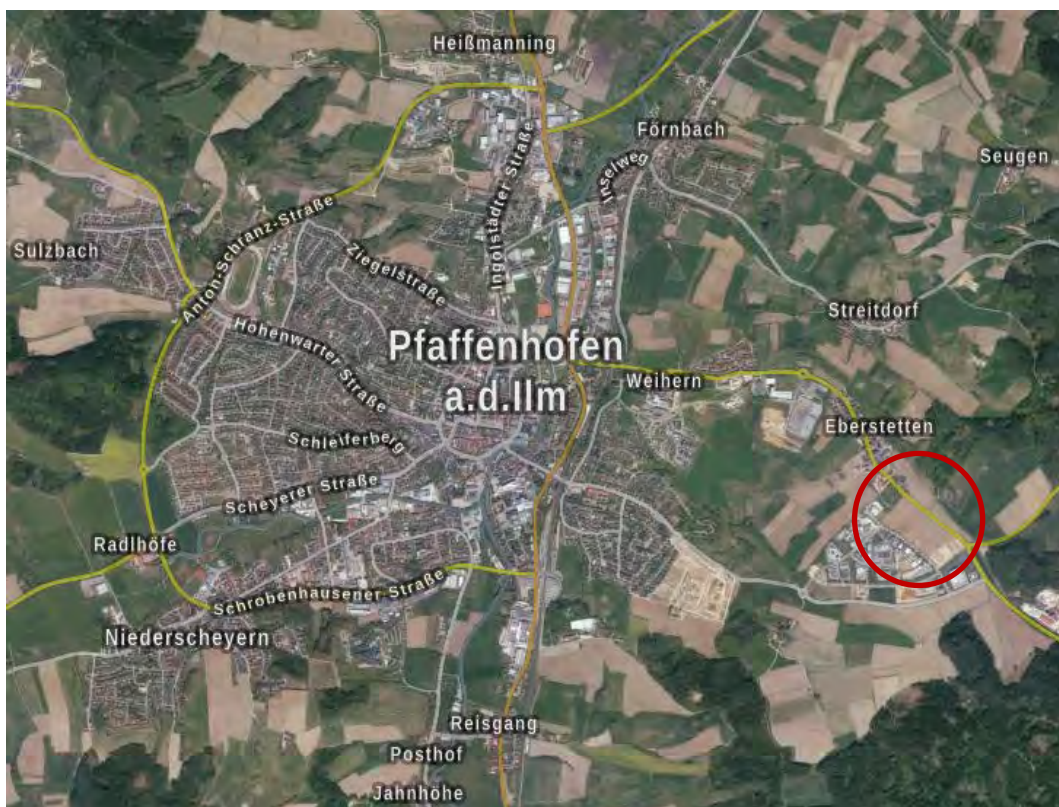


Abb.: Auszug Bayern Atlas

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet („Gewerbegebiet Kuglhof“) ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schäfflerstraße im Südwesten. Weiterführend ist das Plangebiet im Osten an die Äußere Moosburger Straße angebunden. Diese führt in kurzer Distanz Richtung Norden auf die Staatsstraße St2045.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen weitere, außerhalb dieser Fläche liegende Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

## 3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1 (G)<sup>1</sup>). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)<sup>2</sup>) Rechnung getragen werden.

---

<sup>1</sup> LEP 2020 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen Aspekten zu berücksichtigen.“

<sup>2</sup> LEP 2020 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt ohne dessen Grundzüge zu berühren, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen werden.

### 3.2 Regionalplan

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

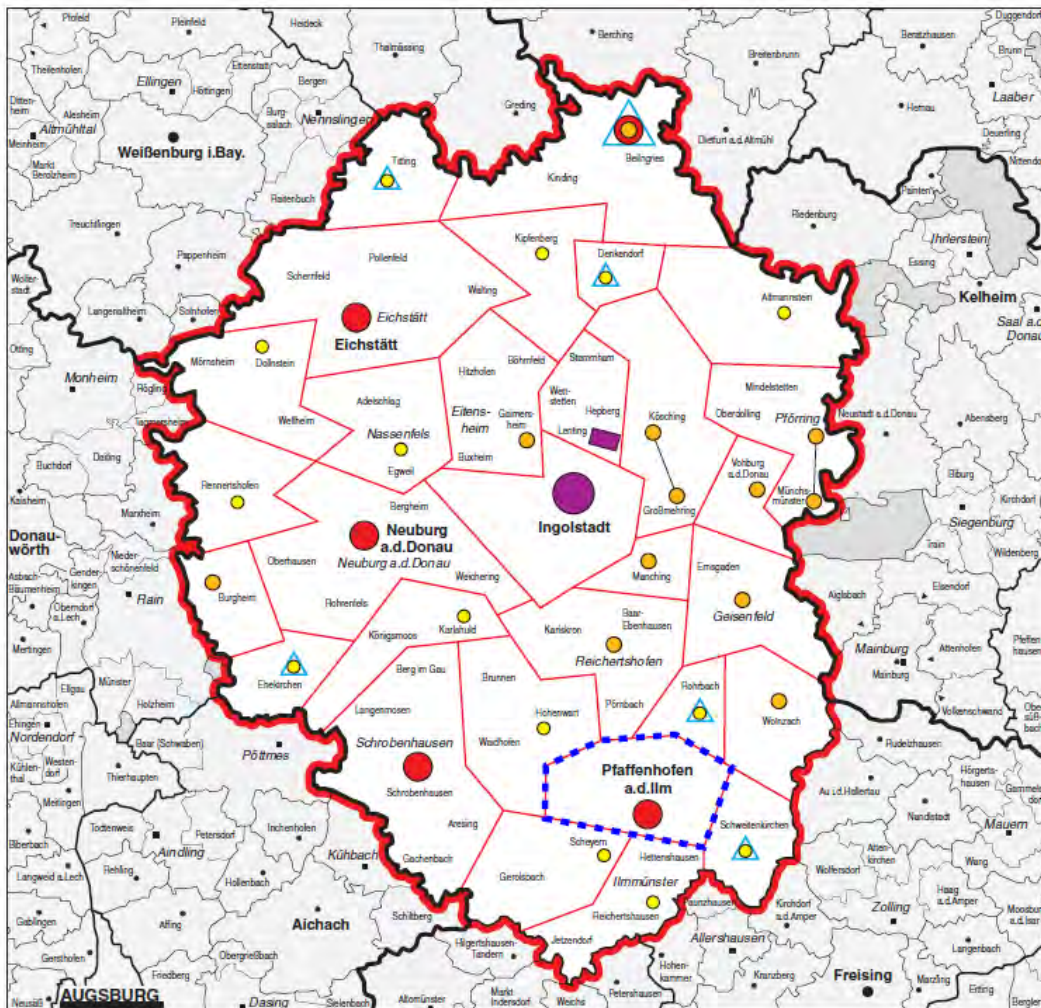


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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 eingestuft 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 A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und

Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Laut Grundsatz des Regionalplans 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 (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen laut dem Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen, da es sich lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt ohne dessen Grundzüge zu berühren.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Flächen für das Gewerbe und als Grünfläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Änderung.

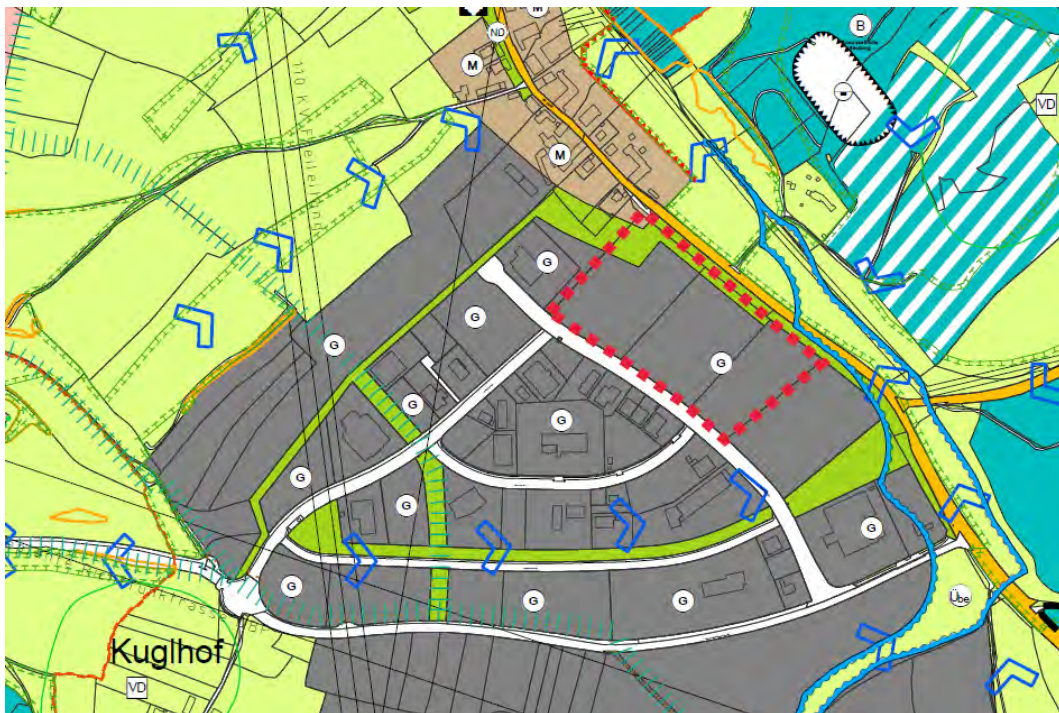


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

### 3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Die 8. Änderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof“.



#### **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.

##### **Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Durch die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans und somit einer überplanten vorgestörten Fläche kann dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Zudem werden durch die Änderung keine Grünflächen in Anspruch genommen oder überplant und der Versiegelungsgrad nicht erhöht, da dieser nach wie vor über die Grundflächenzahl reglementiert wird und unverändert bleibt.

#### **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

##### **5.1 Verkehrskonzept**

###### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

In der Nähe des Plangebiets (Ledererstraße) befindet sich eine Haltestelle der Stadtbuslinie „Kleinbus“ der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

###### **5.1.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

###### **5.1.3 Fuß- und Radwege**

Das Planungsgebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Zum einen über die Äußere Moosburger Straße und zum anderen über die Staatsstraße 2045.

###### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Nicht relevant.

##### **5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser gelten uneingeschränkt fort.

Das Plangebiet ist über das bestehenden öffentlichen Kanalnetz erschlossen. Die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Planung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen vorrangig auf den Grundstücken selbst zu versickern.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Städtebauliche Ordnung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gebietscharakter bleibt unverändert. Das Plangebiet wird nach wie vor als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die bauliche Nutzung des Grundstücks wird nach wie vor über die Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und über die maximal zulässige Umfassungswandhöhe geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Diese bleibt ebenfalls unverändert.

#### Änderungen zur rechtskräftigen Fassung:

*Festsetzung rechtskräftige Fassung: Auffüllungen bis 2 m Höhe, Abgrabungen bis 4 m Höhe zulässig; Stützmauern bis 3 m zulässig*

Sowohl die Auffüllungen als auch die Abgrabungen werden bis zu einer Höhe von 8 m ermöglicht. Der Ab- und Auftrag in größerem Umfang ermöglicht eine Anordnung der Gebäude auf einem niedrigeren Niveau, so dass die getroffenen Festsetzungen zur Wandhöhe im südwestlichen Bereich (12 m bergseitig, 16 m hangseitig) nach wie vor belassen werden können. Mit dem Massenausgleich ist jedoch auch die Auffüllung im nordwestlichen Bereich in Richtung Staatsstraße verbunden. Aufgrund der auskömmlichen Breite der Eingrünung zur Staatsstraße (aktuelle Festsetzung: 20 m breite Grünfläche als Eingrünung) ist trotz der hohen Auffüllungen eine

moderate Anordnung von Böschungen (durchgehend mit einer Neigung kleiner 1:2) jederzeit möglich. Die Festsetzung zu den Stützmauern wird in Verbindung mit dem neuen Geländeniveau auf 5 m erweitert. Die ausschließliche Zulässigkeit innerhalb der Baugrenzen wird beibehalten.

*Festsetzung rechtskräftige Fassung: Umfassungswandhöhe berg-/talseitig bezogen auf das natürliche Gelände*

In den Teilgebieten GE 3 und GE 4 ist eine Festsetzung der Umfassungswandhöhe auf das natürliche Gelände aufgrund der oben beschriebenen Geländeänderungen nicht zielführend. Die maximal zulässige Umfassungswandhöhe wird deshalb für diese Teilbereiche auf das geplante Gelände festgesetzt.

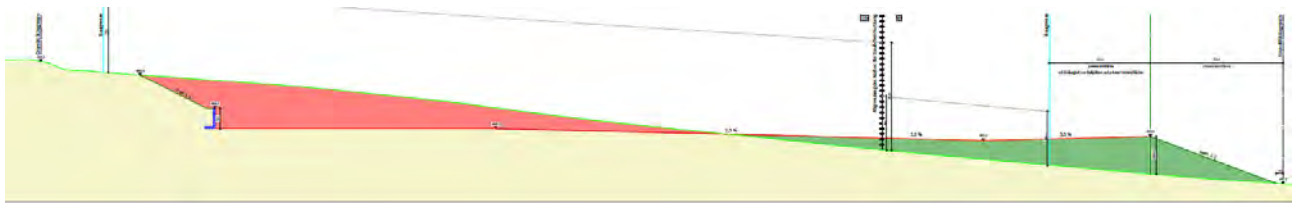


Abb.: Geländeschnitt Ab-/Auftrag von Eichenseher Ingenieure

## 6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Bauweise und baulichen Gestaltung bleiben unverändert.

## 7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben unverändert.

## 9. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

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 DSchG der Meldepflicht.

---

## 10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 52.867 m<sup>2</sup>

Private Grundstücksfläche als Trenngrün

zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft 6.383 m<sup>2</sup>

Private Grundstücksfläche als Eingrünung von einzelnen Baugrundstücken 1.831 m<sup>2</sup>

Private Grundstücksfläche mit Zulässigkeit von

Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Stützmauern 7.098 m<sup>2</sup>

Summe 15.312 m<sup>2</sup>

### Nettobauland

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 52.867 m<sup>2</sup>

./. Grünflächen - 15.312 m<sup>2</sup>

Nettobauland 37.555 m<sup>2</sup>