



**Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplan Nr. 66  
„An der Spitalstraße“**

**Begründung**

zur Planfassung vom 11.11.2021

- Entwurf -

**Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

Hauptplatz 1

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: [www.pfaffenhofen.de](http://www.pfaffenhofen.de)

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung .....	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	1
2	Beschreibung des Plangebiets .....	2
2.1	Räumliche Lage .....	2
2.2	Geltungsbereich .....	3
2.3	Topografie .....	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen .....	4
2.5	Erschließung .....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Landschaftsplan .....	6
4	Plankonzept .....	7
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	7
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung .....	7
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept .....	8
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz .....	8
5	Planfestsetzungen .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze .....	10
5.4	Fassadengestaltung und Freisitze .....	10
5.5	Dächer .....	10
5.6	Gestaltung von Werbeanlagen und Schaufenstern .....	10
5.7	Abstandsflächen .....	11
6	Planungsalternativen .....	11
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....	11
7.1	Belange des Umweltschutzes .....	11
7.2	Belange des Denkmalschutzes .....	12
7.3	Belange des Bodenschutzes .....	12
7.4	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen .....	12
7.5	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	12
7.6	Auswirkungen auf den Klimaschutz .....	12
7.7	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen .....	13
8	Flächenbilanz .....	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Planumgriff des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab) ..... 2

Abbildung 2: Geltungsbereich, (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab) .... 3

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 16.12.2019, (ohne Maßstab) 6

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Wasser, Stand 01/2018, (ohne Maßstab) ..... 7

## **1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung**

### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die Verkehrssituation verbessert und das Baurecht im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung angepasst werden. Somit dient die genannte Bauleitplanung der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und insofern der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 11.11.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

An der Kreuzung Spitalstraße / Weiherer Straße / Türltorstraße soll ein neuer Kreisverkehr entstehen, um die Straßensituation an den Bedarf des dort aufkommenden Verkehrs anzupassen. Durch den Kreisverkehr sollen die Kreuzung gesichert und mögliche prekäre Situationen vermieden werden, die sich dort aktuell unter anderem durch schwierige Sicht ergeben könnten. Außerdem sind Querungshilfen durch Zebrastreifen vor den Kreisverkehrszufahrten vorgesehen.

Um die erforderliche Größe des Kreisverkehrs realisieren zu können, muss die Flächengröße des Grundstücks des ehemals Farben-Schott, Fl.-Nr. 664/0, Gemarkung Pfaffenhofen, angepasst werden, da für den Kreisverkehr eine gewisse Flächengröße erforderlich ist. Die Fläche, die dem Kreisverkehr aus der Fl.-Nr. 664/0 angerechnet werden soll, beträgt circa 30m<sup>2</sup>. Um den Bau des Kreisverkehrs zu errichten, muss daher der bestehende Bebauungsplan geändert werden, um die Bebauung auf der Fl.-Nr. 664/0 anzupassen und die Grundstücks- und Baugrenze an ihre geeignete Stelle zu verschieben und so zu berichtigen. Im Sinne der Nachverdichtung wird das Baurecht für das übrige Baugrundstück angepasst.

Die gegenständliche Änderung und Erweiterung bietet die Sicherung der Verkehrssituation sowie die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum Pfaffenhofens und umfasst die Kreuzung Spitalstraße / Weiherer Straße / Türlltorstraße sowie das Grundstück nord-westlich der Ecke Spitalstraße / Türlltorstraße. Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „An der Spitalstraße“. Der Ursprungsbebauungsplan wird begrenzt durch die Ingolstädter Straße, Spitalstraße und Türlltorstraße. Das Gebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche und im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauGB ausgewiesen.

Im gesamten circa 1,0ha großen Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes ist neben Einzelhandelsgeschäften, Arztpraxen und Großstätten etc. ebenso Wohnnutzung vorhanden.

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Zahl der Geschosse der Hauptgebäude reicht von einem bis zu drei Vollgeschossen.

Die Hinterhöfe sind meist mit verschachtelten Nebengebäuden, bzw. mit erdgeschossiger Wohnbebauung dicht bebaut.



Abbildung 1: Planumgriff des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

## 2.2 Geltungsbereich

Die Änderung umfasst in ihrem Geltungsbereich die Fl.-Nr. 664/0, Teilfläche der Fl.-Nr. 652/0, Teilfläche der Fl.-Nr. 653 und Teilfläche der Fl.-Nr. 77/0 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Sie wird umgrenzt

- im Süden von Teilflächen der Flur-Nr. 71/1,
- im Norden von Teilflächen der Flur-Nrn. 659, 654 und 1117/13,
- im Westen von der Flur-Nr. 668,
- im Osten von den Flur-Nrn. 649, 641 und 638/2, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1597 m<sup>2</sup>.

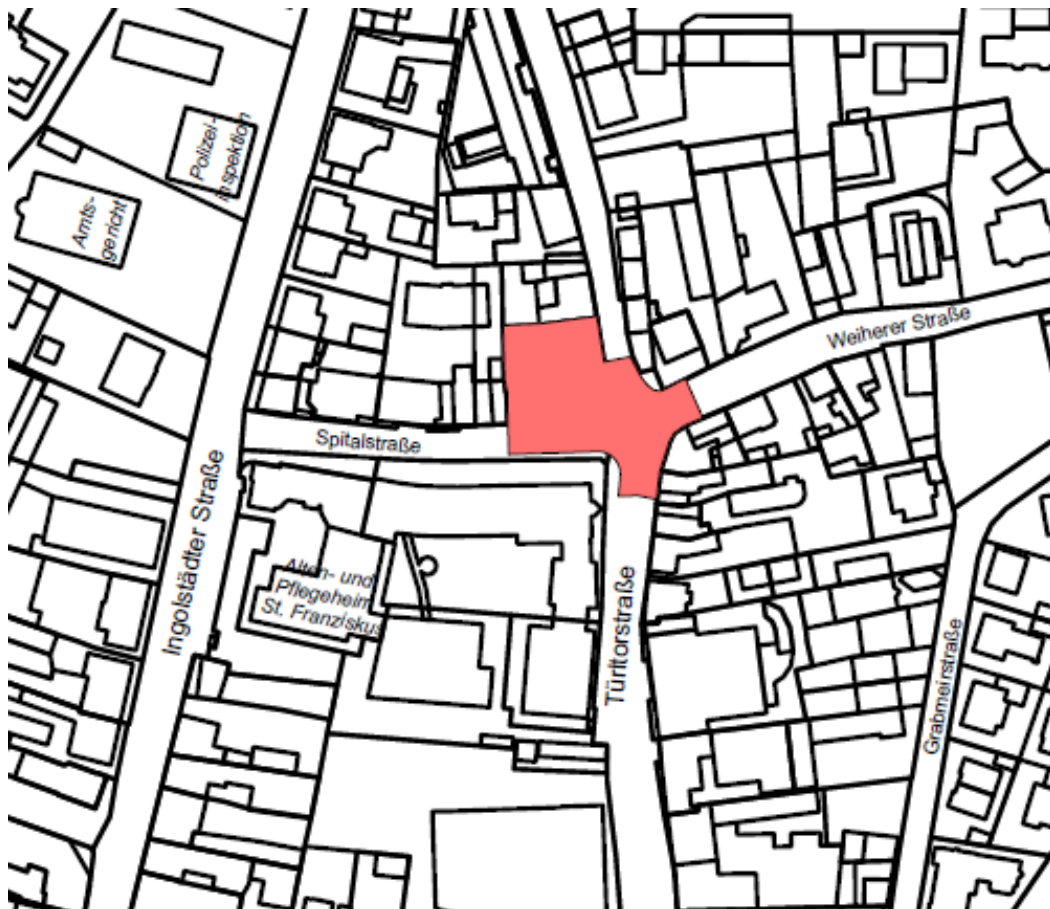


Abbildung 2: Geltungsbereich, (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

## 2.3 Topografie

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, dessen Gefälle von der Kreuzung aus nach Norden und Westen hin leicht ansteigt. Der Kreuzungsbereich des geplanten Kreisverkehrs liegt auf etwa 423,54 m ü. NN an tieferer Stelle. Von dort aus steigt das Gelände in der Spitalstraße auf etwa 425,19 m ü. NN bis zur Kreuzung mit der Ingolstädter Straße an. In der Türfortstraße findet sich eine Steigung bis auf etwa 425,79 m ü. NN.

## **2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Planumgriffs befindet sich das Gebäude des ehemaligen Betriebes Farben Schott. Das bereits bebaute Gebiet des gesamten Planumgriffs wird aktuell durch einzelne gewerbliche Betriebe sowie Wohnungen genutzt. So finden sich im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 66 eine Kanzlei, ein Versicherungsunternehmen, KFZ-Betriebe sowie gastronomische Einrichtungen. Zudem grenzt südlich der Spitalstraße der Bebauungsplan 149 „Sondergebiet Altenheim“ an. Da im Bebauungsplan als Nutzung neben Gewerbe die Wohnnutzung zulässig ist, befinden sich Wohnungen insbesondere an der Ingolstädter Straße.

## **2.5 Erschließung**

Da es sich um die Überplanung des Bestandsgebietes handelt, sind die Erschließungsanlagen bereits vorhanden.

Aufgrund der Lage des Planbereichs im Stadtgebiet sind die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen bereits erfolgt und somit sichergestellt. Mit dem Kfz ist das Baugebiet folgendermaßen zu erreichen: Im Norden des Bebauungsplanes befindet sich der Kreisverkehr am Knotenpunkt Ingolstädter-, Ziegel- und Türlltorstraße. Von dort gelangt man über die Ziegelstraße zur Westtangente Anton-Schranz-Straße. Über die Weiherer Straße ist die B13 in kurzer Entfernung zu erreichen. Hierüber sind als nächstgrößere Städte in 38 km nördlicher Richtung Ingolstadt und in 47 km südlicher Richtung München erreichbar.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m (Hauptplatz). Zu Fuß und mit dem Rad gelangt man über die Türlltorstraße und die Ingolstädter Straße in etwa 3 bis 5 min zum Hauptplatz. Sowohl in der Türlltorstraße, Spitalstraße, Weiherer Straße als auch in der Ingolstädter Straße gibt es beidseitig einen Gehweg.

In direkter Nachbarschaft befinden sich die Bushaltestellen „Ingolstädter Straße“ und „Kreisel“ der Stadtbuslinien 3A, 4.1.A und 4.1.B. Die Anbindung zum ca. 1,4 km entfernten Bahnhof ist mit den genannten Stadtbus-Linien gewährleistet. Mit der Bahn sind die nächstgrößeren Städte Ingolstadt und München direkt ohne Umstieg erreichbar.

Die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz ist bereits vorhanden und gesichert. Das Baugebiet ist im Mischsystem entwässert. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird gestattet, da eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Die Nahversorgung ist gewährleistet, da aufgrund der zentralen Lage Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen sind.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

*G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

*Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

*G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind.

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

*G 1.1.1: 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.*

*Z 1.1.2: Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

*Z 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*

(...)

*Z 1.3: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*

*G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die hier gegebene innerörtliche Nachverdichtung eines Mittelzentrums mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm der Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

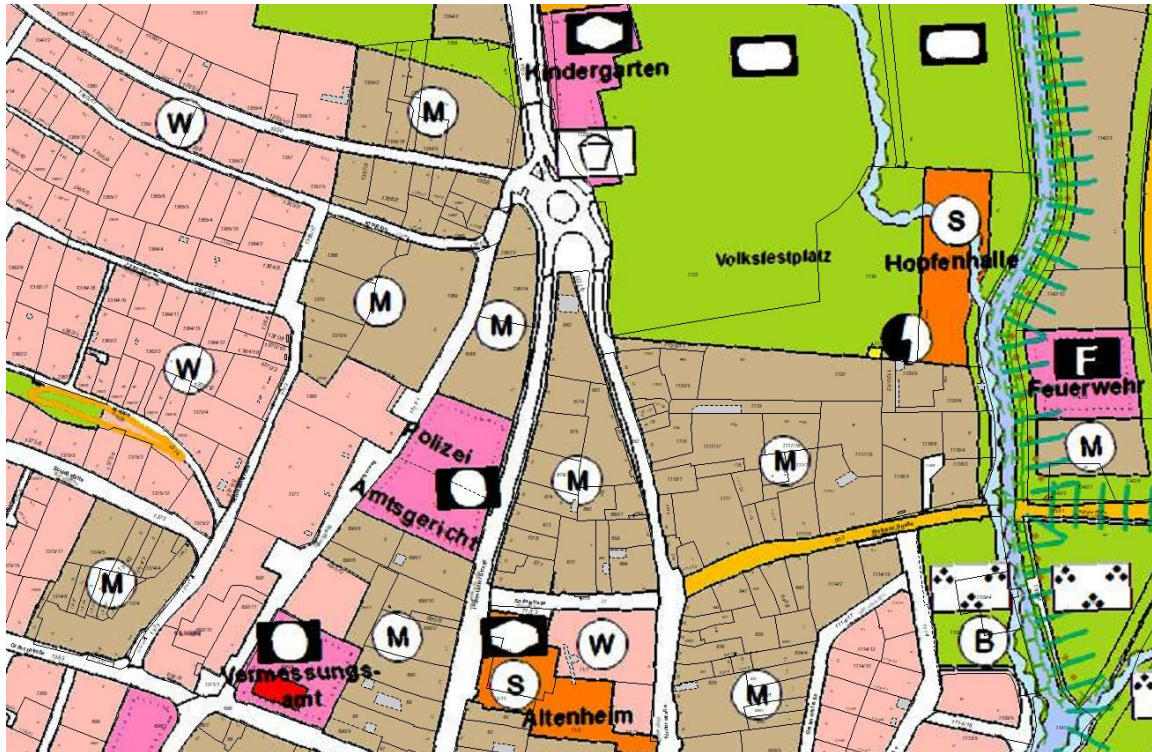


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 16.12.2019, (ohne Maßstab)

Da die Parzelle im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt ist, kann die vorliegende Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft. Die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten befindet sich das Plangebiet im sogenannten wassersensiblen Bereich, wodurch hohe Grundwasserstände vorzufinden sein könnten. Eine genaue Hochwassergefahr lässt sich dadurch jedoch nicht ableiten. Da das Planungsgebiet außerhalb der Hochwassergefahrenbereiche liegt, ist die Wahrscheinlichkeit für ein eintretendes Hochwasser an dieser Stelle gering.

Weitere Informationen bietet die Karte zu Erholungsorten: Im Bebauungsplan-Umgriff selbst liegen hierzu zwar keine Flächen. Dafür ist in geringer Entfernung im Norden das umfassende Erholungs- und Freizeitangebot des Sport- und Freizeitparks vorhanden.

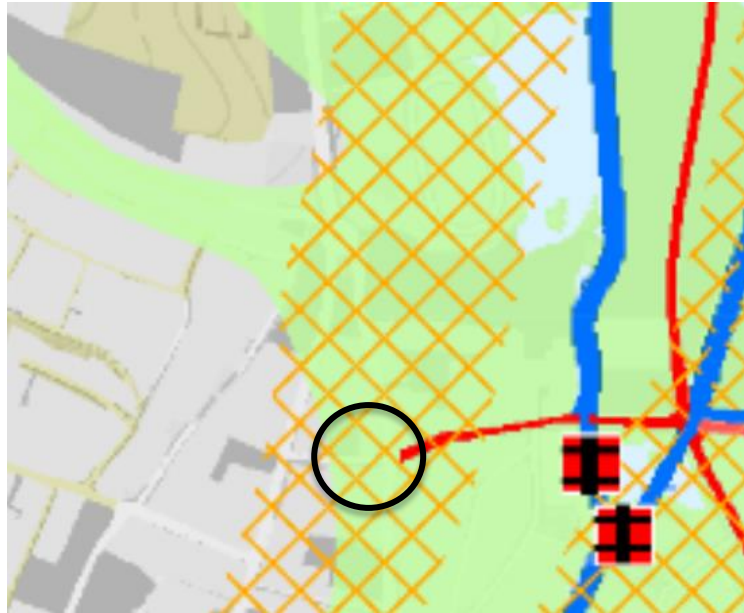


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Wasser, Stand 01/2018, (ohne Maßstab)

## 4 Plankonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Als allgemeines Planungsziel der ersten Änderung und Erweiterung wird angestrebt, die Verkehrssituation an den Bedarf anzupassen sowie Baurecht im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Voraussetzungen für die neue Bebauung sollen in einer ersten Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 66 „An der Spitalstraße“ geschaffen werden.

### 4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Erschließungsanlagen verlaufen bereits in der Spital- und Türllorstraße und werden als ausreichend erachtet. Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits vorhanden und damit gesichert.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzubildenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter, Rasen) herzustellen und befinden sich direkt an der Erschließungsstraße.

Um den Bedarf an KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen zu decken, sind die KFZ- und Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen anzuwenden und die benötigten Stellplätze nachzuweisen. Die Abweichungen von der KFZ-Stellplatzsatzung werden getroffen, um die Stellplatzsituation auf den speziellen Bedarf an dieser Stelle anzupassen. Pro Wohneinheit und Gewerbeinheit ist hier ein Stellplatz zu errichten: Aufgrund der Innenstadtlage sind Nahversorger fußläufig gut erreichbar. Zudem finden sich Parkmöglichkeiten in kurzer Entfernung auf dem Volksfestplatz, der fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden kann. Diese Parkmöglichkeiten können von Privat-Besuchern sowie Besuchern der Gewerbeeinheiten genutzt werden. Des Weiteren ist das Gebiet gut an alternative Verkehrsmöglichkeiten wie den ÖPNV angebunden, da

sich Haltestellen in direkter Nähe zum Plangebiet befinden, wie unter 2.5 beschrieben. Außerdem wird das Car-Sharing-Angebot im Stadtgebiet fortlaufend ausgeweitet, sodass zukünftig der Bedarf an privaten Stellplätzen wohl geringer sein wird. Aktuell befinden sich Car-Sharing-Plätze in kurzer Entfernung am Volksfestplatz und Hauptplatz. Da der Nachweis der Stellplätze oberirdisch möglich ist, muss keine Tiefgarage gebaut werden. Eine Tiefgarage soll aber dennoch möglich bleiben.

#### **4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept**

Um den Kreisverkehr realisieren zu können und Verkehrssicherheit herzustellen, können Baum- und Gehölzbestände gegebenenfalls nicht erhalten bleiben. Um den Belangen des Umweltschutzes nachzukommen, sind nach Möglichkeit geeignete Ersatzbaumpflanzungen vorzunehmen.

Um den Wärmeeffekt durch die Bebauung zu reduzieren, werden helle Fassadenoberflächen festgesetzt. Zudem sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Dadurch werden die Flächen wasseraufnahmefähig und anfallendes Regenwasser kann lokal versickern. Je nach erforderlichem Einsatzzweck können die Flächen begrünt oder zum Beispiel durch Kies oder Schotter aufgeschüttet und so als Verkehrsflächen genutzt werden. Dadurch reguliert sich das Mikroklima erheblich durch Verdunstung.

#### **4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Zulässigkeit zur Anbringung von Photovoltaik-Anlagen auf den Hauptdächern als aktive Solarenergienutzung.
- Durch die Festsetzungen zu hellen Fassaden wird einer starken Aufheizung des Siedlungskörpers entgegengewirkt.
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebenanlagen bis 9m<sup>2</sup> und Zulässigkeit von Dachbegrünung von Gebäudeteilen auf der straßenabgewandten Seite, die zur inneren Erschließung notwendig sind.

## **5 Planfestsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs.6 Nr. 1 BauGB) sichergestellt werden.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend der schon vorhandenen Nutzung und der ursprünglichen Festsetzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Damit sind unter anderem Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel- und Gastronomie-Betriebe zulässig. Diese Nutzungen finden sich aktuell auch schon im Umgriff des Ursprungs-Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig, da diese Nutzung aufgrund des sensiblen Standorts in Innenstadtlage und der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen städtebaulich hier nicht erwünscht ist.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und maximal zulässigen Wandhöhe für den südlichen Bereich orientieren sich an der Nachbarbebauung. Für die straßenabgewandte Seite ist eine höhere Wandhöhe zulässig, da für die Erschließung des Dachgeschosses, das ein Vollgeschoss werden darf, ein Treppenhaus oder ein Aufzug möglich sein sollen. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut liegt auf der straßenabgewandten Seite im Bereich der Erschließungsanlage entsprechend höher. Insgesamt soll die Höhenentwicklung aber bestehen bleiben. Die höhere Wandhöhe ist nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig und zum Straßenraum wohl kaum sichtbar, damit das einheitliche Orts- und Straßenbild erhalten bleibt. Entsprechend der Plandarstellung sind für die neue Bebauung für den Standort drei Vollgeschosse zusätzlich Dachgeschoss möglich. Für das Bestandsgebäude wird die bereits vorhandene Höhe und Geschossentwicklung des Ursprungs-Bebauungsplanes festgesetzt. Als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen wird die Kanaldeckelhöhe in der Spitalstraße (423,81m) gewählt, da die Erschließung hier bereits vorhanden ist. Um auf das Gefälle der Spitalstraße in Richtung Kreisverkehr zu reagieren, darf der Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

Die Festsetzung zur GRZ im südlichen Bereich wurde so gewählt, dass der Bauraum optimal genutzt werden kann und bestmögliche Nachverdichtung möglich ist. Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage ist hier von besonderem Interesse, eine hohe Anzahl an Wohneinheiten und geeigneten Gewerbeflächen in Zentrumsnähe zu schaffen.

Die Festsetzung zur GRZ im nördlichen Bereich orientiert sich am Bestandsbebauungsplan. Die GRZ I von 0,6 ist einzuhalten, um die überbaubare Fläche durch Gebäude zu regeln. Die mögliche Überschreitung der GRZ durch Flächen für Stellplätze ist zulässig, damit die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können. Damit ist eine GRZ II von 1,0 möglich. Zudem hat Versiegelung hier grundsätzlich bereits stattgefunden.

Durch die Festsetzungen zur Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse wird eine Überschreitung des Orientierungswertes für die GFZ ermöglicht. Die Überschreitung der GFZ ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle im Sinne der Nachverdichtung städtebaulich gewünscht.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksgrenze**

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich am Bestandsbebauungsplan und fügen sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein. Durch die Festsetzung zur Baugrenze, Baulinie und geschlossenen Bauweise kann die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der Nachverdichtung bestmöglich ausgenutzt werden, sodass eine verdichtete Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die heutigen Anforderungen entsprechen. Die Baugrenze ist einzuhalten und eine Überschreitung nur durch Erker in den oberen Geschossen zulässig sowie im Kreuzungsbereich (im Bereich des Kreisverkehrs) unzulässig, um die öffentlichen Flächen des Straßenverkehrs zu sichern, ein ruhiges Erscheinungsbild des Gebäudes zu erreichen und damit ein Einfügen des neuen Gebäudes in die Umgebung zu gewährleisten. Um die Gebäudekante zum Straßenraum zu erhalten und damit das Orts- und Straßenbild zu sichern, wird für das Bestandsgebäude im Norden die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze durch eine Baulinie gesichert.

### **5.4 Fassadengestaltung und Freisitze**

Für die Fassadengestaltung sind grelle, hochglänzende sowie stark reflektierende Anstriche bzw. Materialien nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem auf das Gesamtbild und den Straßenraum störend wirken. Eine flächendeckende dunkle Fassadengestaltung ist unzulässig, um Aufheizungen entgegen zu wirken.

Die Festsetzungen zu Freisitzen werden aus folgenden Gründen gewählt: Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innentwicklung und maßvollen Nachverdichtung. Dies setzt voraus, dass qualitätsvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils vor Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen dennoch zum Verweilen einladen. Daher sind Freisitze an den Außenwänden zum öffentlichen Straßenraum nur in Verbindung mit Loggien zulässig, da diese bei Bedarf Rückzugsmöglichkeiten bieten.

### **5.5 Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen. Die rote Farbe und das geneigte Dach sind typisch für die Region, wie dem Regionalplan entnommen werden kann, und sind so auch in der Umgebung vorzufinden. Die Dachneigung, Firstrichtung und Regelung zu Dachgauben werden festgesetzt, um ein geordnetes Siedlungsbild und ein harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft zu erzielen.

Die Regelungen der Dachlandschaft wie die Zulässigkeit von PV-Anlagen, Dachbegrünung von Nebenanlagen sowie zur Erschließung notwendiger Gebäudeteile führen die Gestaltung zeitgemäß und klimaangepasst fort. Um die Dachbegrünung auch auf zur Erschließung notwendigen Gebäudeteilen zuzulassen, wie beispielsweise Treppen, Fahrstühle etc., wird hierfür auch das Flachdach zugelassen. Zudem passt sich die Bebauung dem künftigen Bedarf an und fügt sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein. Nebenanlagen bis 9m<sup>2</sup> sind von der Dachbegrünung befreit, da auch die Möglichkeit bestehen soll, ein handelsübliches Fertig-Gartenhaus aufzustellen. Ein Gartenhaus (üblicherweise aus Holz), welches im Baumarkt zu erwerben ist, hat meist eine Grundfläche von unter 9m<sup>2</sup> und könnte damit auch aufgestellt werden.

### **5.6 Gestaltung von Werbeanlagen und Schaufenstern**

Die Regelungen für zulässige Werbeanlagen dienen vorrangig dazu, einen innerhalb des Mischgebietes verträglichen Rahmen abzustecken, vor einer Überformung des Gebiets zu

schützen, Irritationen bei der Orientierung im Baugebiet zu vermeiden und eine störende Fernwirkung zu unterbinden.

Zudem soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen, ohne die Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Anlagen hervorzurufen. Diesem Zweck dienen die festgesetzten Begrenzungen und Reduzierungen der Werbeanlagen.

Durch die Angaben zur Begrenzung der Werbeanlagen sowie die Festsetzung zu Schaufenstern und Markisen wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt außerdem den Gewerbetreibenden noch ausreichend Freiraum, um auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Um die Werbeanlagen auf die Baukörper zu beschränken, werden freistehende Werbeanlagen und das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen explizit ausgeschlossen.

Festsetzungen zur Belichtung werden aufgrund von Artenschutzmaßnahmen, insbesondere aufgrund der Verträglichkeit für Insekten, getroffen.

Die Festsetzungen zu Schaufenstern orientieren sich am Bestandsbebauungsplan und fügen sich in die nähere Umgebung ein.

## **5.7 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen müssen an der Außenwand der öffentlichen Verkehrsstraßen nicht eingehalten werden: Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Baugrenze und Baulinie an der Grundstücksgrenze. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten, insofern darf an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Nicht-Nachweisung der Abstandsflächen an den Außenwänden wurde getroffen, um die Bebauung an die Grundstücksgrenze verschieben zu können. Somit soll eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes erhalten werden.

Zur Nachbarbebauung hin im Norden und Westen müssen keine Abstandsflächen eingehalten werden, da die geschlossene Bebauung nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt ist. Zudem dürfen sich die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zum Innenhof hin überlappen, da die Gebäude in einem hohen Neigungswinkel über 75° zueinander stehen. Im Innenhof sind die Abstandsflächen grundsätzlich einzuhalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und die Nachbarbebauung zu schützen.

## **6 Planungsalternativen**

Die Änderung und Erweiterung behält die Grundstrukturen des Ursprungsbebauungsplanes bei. Eine neue bzw. andere Nutzung der Flächen wird nicht angestrebt, da die verdichtete Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung an diesem Standort als angemessen angesehen wird.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Belange des Umweltschutzes**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Durch die Anpassung des Baurechts werden nach aktuellem Stand keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege erwartet (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7).

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden.

## **7.2 Belange des Denkmalschutzes**

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Bodendenkmäler in direkter Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Wer jedoch Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Es ist nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

## **7.3 Belange des Bodenschutzes**

Aufgrund der zentralen Lage im Baugebiet, welches rundum bebaut und selbst bebaut, wird davon ausgegangen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Der nun geplante Kreisverkehr und die Neubebauung regeln durch die Festsetzungen die Versiegelung, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten.

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

## **7.4 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen**

Die geplante Bebauung fügt sich in die soziale Umgebung ein und ruft keine Spannungen hinsichtlich der sozialen Struktur in der Umgebung hervor.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Es trägt zur Schaffung von neuem Wohnraum bei und fördert das Ziel, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Außerdem bieten die neuen Büro- und Gewerbeflächen Gewerbetreibenden weiteres Entwicklungspotenzial. Zudem leistet der neue Kreisverkehr eine höhere Sicherheit für sowohl den KFZ- als auch Rad- und Fußverkehr.

## **7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Da das Baurecht im Vergleich zu bestehenden baulichen Möglichkeiten sich nicht erheblich ändert und es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Konträr dazu wird von einer Verbesserung der verkehrlichen Situation ausgegangen.

## **7.6 Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Da es sich um einen Umbau und Neuplanung vorhandener Flächen handelt, wird hier von keiner Mehrversiegelung ausgegangen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurden bestehende, schon versiegelte Flächen so geändert, dass eine Bebauung möglich ist, die auf den Bedarf ausgerichtet ist. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Farbwahl soll das Stadtklima verbessert werden.



**7.7 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind.

Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

**8 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung und Erweiterung der Fl.-Nr. 664 sowie der neuen Verkehrsführung beträgt circa 1597 m<sup>2</sup>.