

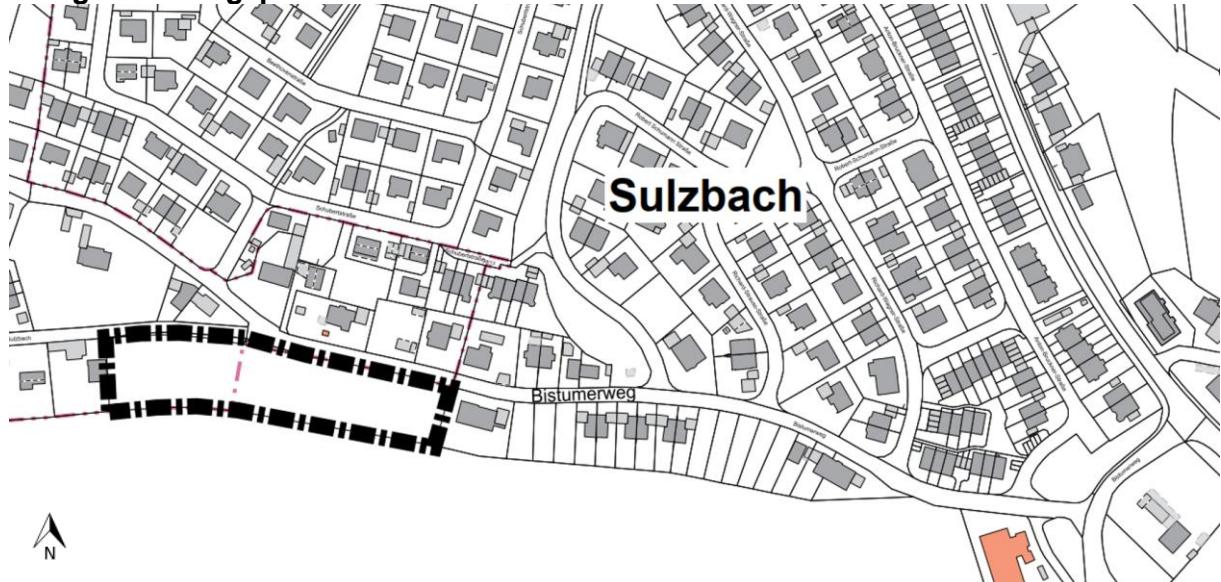
B e k a n n t m a c h u n g

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB):

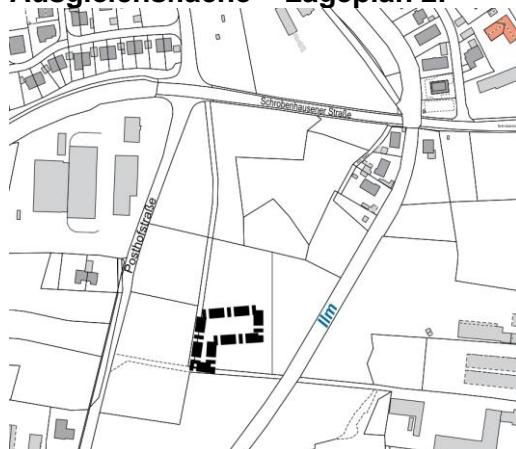
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und schließt südlich an den Bistumerweg beziehungsweise die Straße Sulzbach an. Er umfasst eine Baulücke mit einer Fläche von rund 5.200 m² und ist im nachfolgenden Lageplan 1 schwarz gestrichelt dargestellt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den in Lageplan 2 ausgewiesenen Flächen in Pfaffenhofen zwischen der Posthofstraße und der Ilm sowie auf den in Lageplan 3 dargestellten Flächen nordöstlich des Brunhuberwegs nachgewiesen. Letztere befinden sich nördlich der Moosburger Straße in Pfaffenhofen.

Plangebiet – Lageplan 1:



Ausgleichsfläche – Lageplan 2:



Ausgleichsfläche – Lageplan 3:



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Der vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2025 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ sowie der

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Mittwoch, 14.01.2026 bis einschließlich Montag, 16.02.2026

im Internet unter <https://pfaffenhofen.de/artikel/bauleitplanung/> und über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern, dem Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> veröffentlicht. Nutzen Sie alternativ den QR-Code:



Neben der Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen während dieser Zeit auch zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, 2. OG, gegenüber Zimmer-Nr. 2.05, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die für die Darlegung zuständigen Personen sind dort zu erfragen oder können der vorbezeichneten Internetadresse entnommen werden.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zum Schutzwert Lebensräume für Tiere und Pflanzen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Untersuchung betroffener Arten (Fledermäuse, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Stieglitz, Buntspecht, Grünspecht, Star)
- Aussagen zu Artenspektrum faunistisch und floristisch im Plangebiet und -umfeld sowie zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Informationen zum Schutzwert Biologische Vielfalt

- Aussagen zu vorhandenen Freiflächen und Gehölzbeständen

Informationen zum Schutzwert Boden, Fläche

- Baugrundgutachten
- Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, Flächeninanspruchnahme; Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Inanspruchnahme

Informationen zum Schutzwert Wasser

- Baugrundgutachten
- Aussagen zu Böden, Bodenfunktion, Versickerung von Oberflächenwasser; Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Inanspruchnahme

Informationen zum Schutzwert Klima und Luft

- Aussagen zu Frischluft-/Kaltluftproduktion

Informationen zum Schutzwert Mensch u. Gesundheit

- Aussagen zu Staub- und Lärmbelastungen

Informationen zum Schutzwert Landschaftsbild

- Aussagen zur topographischen Lage des Plangebietes
- Aussagen zu Blickbeziehungen und Gesamtwirkung

Informationen zum Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweis auf Baudenkmäler im Planumfeld

Im Weiteren sind insbesondere Informationen zu den Schutzwerten **Abfall und Abwasser** sowie den **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen vorhanden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de oder direkt im Internetportal); bei Bedarf können diese auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der vorbezeichneten Internetseite der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und über das vorbezeichnete zentrale Internetportal des Freistaats Bayern, bei den gegenständlichen Verfahrensunterlagen, veröffentlicht.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls im Internet veröffentlicht ist bzw. öffentlich ausliegt.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 12.01.2026
I.A.

Florian Zimmermann
Stadtbaumeister