



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 119A

„Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 119

„Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“

Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 05.02.2026

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 07.12.2023 (Geotechnisches Büro INGEOTEC)
- Kampfmittelvorerkundung vom 01.02.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Fledermauserfassung vom 05.10.2024 (FNB – Büro f. Faunistik, Naturschutz und Biostatistik)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 11.10.2024 (ÖFA – Ökologie, Fauna, Artenschutz)
- Schalltechnische Untersuchung vom 04.02.2026 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 05.02.2026

W. Eichenseher

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



H. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	PLANUNGSGEBIET	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	5
2.3	Erschließungssituation	5
2.4	Altlasten	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Hochwassergefahren	8
3.5	Planungsalternativen	10
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	10
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	11
5.1	Verkehrskonzept	11
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	11
5.1.3	Fuß- und Radwege	11
5.1.4	Grundstückszufahrten und ruhender Verkehr	11
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	12
5.3	Technische Infrastruktur	12
5.4	Art der baulichen Nutzung	12
5.5	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	14
5.6	Bauliche Gestaltung	14
5.7	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	16
5.8	Werbeanlagen	16
6.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	17
6.1	Grundlagen	17
6.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	17
6.2.1	Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild	17
6.2.2	Geologie und Böden	17

6.2.3	Wasserhaushalt	18
6.2.4	Vegetation, Nutzung und Biotope	19
6.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	20
6.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	20
6.3.2	Straßenraumbegrünung und Eingrünung des Baugebietes	20
6.3.3	Durchgrünung des Baugebietes	21
6.4	Umweltbericht	22
6.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	22
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	22
7.	Immissionsschutz	23
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	26
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas	5
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt(Region 10), Karte 1 – Raumstruktur	7
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)	8
Abb. 4: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“	9
Abb. 5: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“	9
Abb. 6: Denkmäler, Quelle: Denkmalatlas Bayern.....	26

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Pfaffenhofen beabsichtigt zusammen mit dem Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2146 und 2141/3 (Gemarkung/Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm) die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Auf dem Grundstück soll Baurecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m² und ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Vergleich zu den im Bebauungsplan Nr. 119 „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ ursprünglich festgelegten Grundstücksgrenzen wurden die Flurstücke inzwischen abweichend aufgeteilt. Dadurch überschneidet sich das Plangebiet im nordöstlichen Bereich teilweise mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119, der im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in diesem Bereich teilweise aufgehoben wird.

Das Grundstück liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjährliches Hochwasserereignis). Es befinden sich keine kartierten Biotope im Plangebiet. Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht im Umgriff.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 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 liegt südlich im Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zwischen dem Gewerbegebiet Kreiskrankenhaus und der Schrobenhausener Straße. Es umfasst die Flächen mit den Fl.-Nr. 2146 und 2141/3 (Teilfläche) der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Das Gebiet wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 2141, 2141/3, 2141/4 u. 2142 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 2144/1 (Krankenhausstraße) der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 2147 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 2147 u. 156/4 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm



Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück genutzt und ist teilweise bebaut (Lagercontainer, Gartenhaus). Es wird an allen vier Seiten mit Baumhecken und Heckenstreifen eingefasst, der unbebaute Bereich besteht überwiegend aus Wiese mit einzelnen Ziergehölzen. Eine gewerbliche Nutzung besteht derzeit nicht.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist nördlich über die Michael-Weingartner-Straße und die Fl.-Nr. 2141/3 sowie südlich über das Gelände der Ilmtalklinik erschlossen. Das erforderliche Geh- und Fahrrecht über die Fl.-Nr. 2147 (Ilmtalklinik) wurde im Dezember 2020 sichergestellt und im Grundbuch eingetragen.

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 01.06.2023, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Die Planung entspricht dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

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)¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ¹) Rechnung getragen werden.

Da das Plangebiet an einen bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang anschließt, kann diesen Zielen und dem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

¹LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

¹ LEP 2023 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).“

3.2 Regionalplan

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

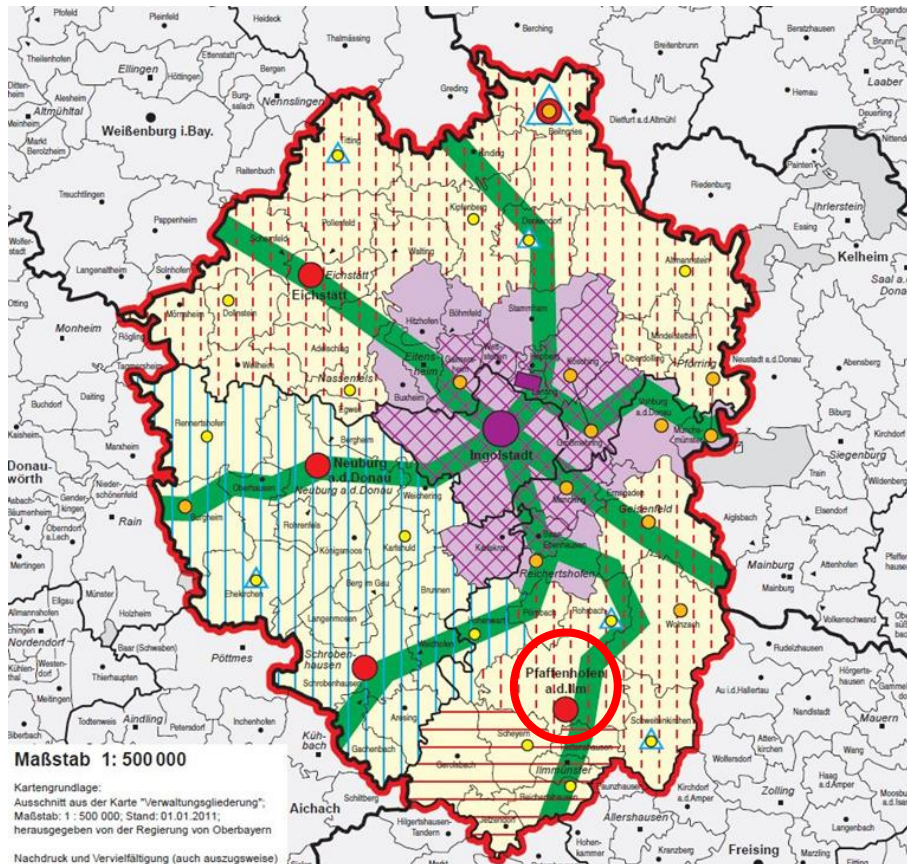


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

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 A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen 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 bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach

nicht erforderlich und die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

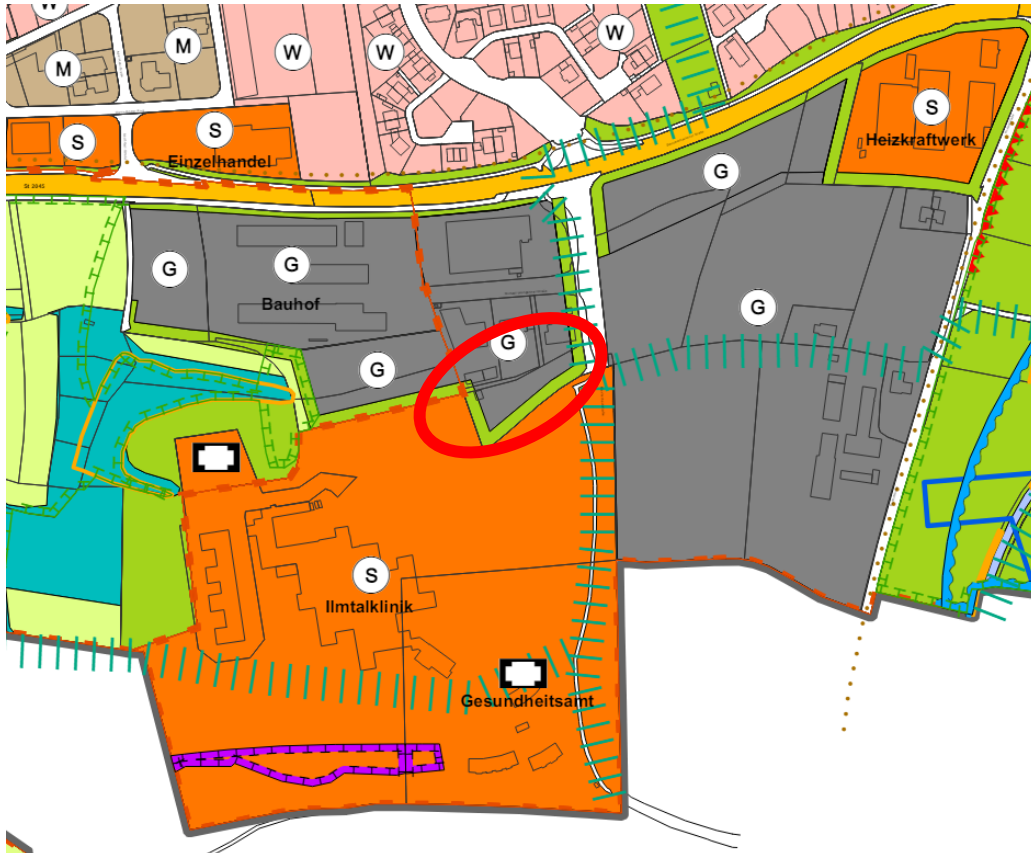


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} . Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die im Osten verlaufende Ilm verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.



Abb. 4: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} (Stand 2009)



festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Abb. 5: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Stand 2013)

3.5 Planungsalternativen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens werden diese Flächen nun überplant. Die Planung zielt dabei darauf ab, auf die vorhandene Erschließung zurückzugreifen und hierdurch mögliche Flächenpotentiale auszuschöpfen, ohne zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen erstellen zu müssen. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen, ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen. Bei jeglicher Überplanung unbebauter Flächen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne an bzw. befinden sich in direkter Nähe:

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ im Süden
- Bebauungsplan Nr. 119 „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ im Norden,
- Bebauungsplan Nr. 144 „Sondergebiet Städtischer Bauhof“ im Norden
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ im Osten

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ überlagert den Geltungsbereich des Plangebietes und wird in Teilbereichen aufgehoben.

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 Überplanung einer gut angebundenen Fläche zum Lückenschluss an eine bereits bestehende Gewerbestruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Zudem wird ein Maß an verdichtetem Bauen angestrebt, das sich dabei in das städtebauliche wie landschaftliche Umfeld einfügen lässt.

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 Strahlungsenergien sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In direktem Anschluss an das Plangebiet befinden sich die beiden Haltestellen Ilmtalklinik und Michael-Weingartner-Straße der kostenlosen Stadtbuslinien „Expresslinie 5 + 6“ 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 Plangebiet ist über die Krankenhausstraße in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden.

5.1.4 Grundstückszufahrten und ruhender Verkehr

Zwei Grundstückszufahrten mit einer Gesamtbreite von 10 m sind in der Planzeichnung dargestellt.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz besteht derzeit nicht, kann jedoch über die FL.-Nr. 2141/3 erfolgen.

Die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung jedoch erst in größerer Tiefe möglich und daher technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar. Aus diesem Grund ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation vorgesehen. Die Einleitung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm gedrosselt gem. der Vorgaben der aktuellen Entwässerungssatzung. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen ist auf dem Grundstück vorzusehen und im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 und der Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der Ablauf des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert werden darf.

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.

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.

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

5.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht gewünscht, um die gewerbliche Nutzung nicht einzuschränken und von vornherein eine mögliche Konfliktsituation zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung zu verhindern. Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen. Die Stadt ist hier der Ansicht, dass es dafür in diversen anderen Gewerbegebieten der Stadt noch ausreichend Entwicklungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten gibt. Ebenfalls ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe, um keine Konkurrenz zur Innenstadt zu schaffen.

Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119A „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ dient der räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet, die dazu führen soll, dass sich zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den Nahversorgungszentren von Pfaffenhofen a. d. Ilm ansiedeln und keine Fehlentwicklung eintritt, indem stattdessen gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfügt mit Beschluss vom 19.04.2018 über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, das bei den Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist. Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen der zentrale Versorgungsbereich und die Nahversorgungszentren durch Festsetzungen zur Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit und Unzulässigkeit von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Bebauungsplänen der Stadt gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

Ausnahmsweise soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119A „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ eine Sonderform von Einzelhandel zulässig sein. Dabei handelt es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe, sondern um Handwerks-, weiterverarbeitende oder produzierende Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe außer Einzelhandel, denen es ermöglicht werden soll, Produkte im Werkverkauf vor Ort weiterverkaufen zu können. Die Verkaufsflächen müssen dabei in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Betrieben vor Ort stehen und eindeutig räumlich der Hauptnutzung untergeordnet sein.

5.5 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um der Forderung nach flächensparendem Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe baulicher und technischer Anlagen ist der festgesetzte Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern sowie als höchster Punkt des Daches bei Pultdächern.

5.6 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Die Farbgebung technischer Anlagen betrifft dies ebenfalls. Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden auszuführen. Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 20 m zu gliedern. Hierzu sind jeweils 20 % der jeweiligen Gebäudefassade begrünt auszuführen. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Des Weiteren sind dunkle Fassadenmaterialien aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme (Albedo-Effekt) explizit ausgeschlossen. Diese sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmergewinnung) zulässig, um auch hier den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Die Festsetzung zu Dachform und -neigung wurde so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. Diese bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Raum und tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind Dächer mit einer Dachfläche ab 15 m² ausschließlich in einer begrünten Dachdeckung zugelassen. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich als Wärmedämmung und Hitzeschild für die Wohnungen dienen und das Nahklima im Baugebiet verbessern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei.

Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Raum. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z.B. von Dämmung und Dichtung und tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei.

Bei der Planung und Errichtung von Gründächern wird die Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut festgesetzt. Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial, die Anforderungen heimischer Arten zu erfüllen als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenannte „Trittsteinbiotope“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle anderen Arten, die von ihnen abhängig sind, wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 2,5 m zulässig, um erforderliche Geländeanpassungen in ausreichendem Umfang zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Anordnung von Stützmauern. Diese dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind zu begrünen, damit sie sich optisch besser in die Umgebung einfügen. Im Bereich von Zufahrten dürfen Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das zur Auffüllung verwendete Material muss hinsichtlich seiner Beschaffenheit den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV). Es wird darauf hingewiesen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, welche hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist.

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 moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenze Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante

mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Sie sind nur in Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Hinterpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind bis zu 2,0 m zulässig, da diese eine ökologisch wertvolle Abgrenzung darstellen.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

5.7 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung von 80% der Dachfläche festgesetzt, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Begrünte Dächer sind allgemein von der Mindestbelegung ausgenommen. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

5.8 Werbeanlagen

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Beschilderung auf ihre Lage im Gewerbegebiet hinzuweisen ohne eine Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Werbeanlagen hervorzurufen.

Aus diesem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden.

Werbeanlagen dürfen deshalb die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die maximal zulässige Ansichtsfläche je Werbeanlage darf eine Höhe von 3 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden ausreichend Freiraum, um auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie Fahnen sind ebenfalls unzulässig.

Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

6. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

6.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

6.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

6.2.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebiets von Pfaffenhofen a.d. Ilm zwischen dem Gewerbegebiet Kreiskrankenhaus und der Schrobenhausener Straße. Südlich und westlich grenzt das Areal der bestehenden Ilmtalklinik an, in östlicher Richtung begrenzt die Krankenhausstraße das Plangebiet. In nördlicher Richtung grenzt bestehende Gewerbebebauung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ an.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gelände, das schwach geneigt Richtung Nordosten abfällt: höchster Punkt im Südwesten ca. 453,2 m.ü.NN, tiefster Punkt im Nordosten ca. 447,5 m.ü.NN, Höhendifferenz gesamt ca. 5,7 m, durchschnittliche Hangneigungen ca. 4 - 11 %.

Das Plangebiet befindet sich oberhalb der Talniederung der Ilm, die ca. 400 m östlich des Plangebietes als Gewässer 2. Ordnung von Süd nach Nord verläuft.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Donau-Isar-Hügelland" (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit "Ilmaue".

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt befindet sich das Plangebiet außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“, außerhalb Regionaler Grünzüge und außerhalb des Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm.

6.2.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt ("Obere Süßwassermolasse", im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und

Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löss, Lösslehm und Decklehm bedeckt.

Der vorliegende „Geotechnische Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7)“ (Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl, 86529 Schrobenhausen) führt dazu folgendes aus:

„Nach den Beobachtungen im Gelände und nach der Geologischen Karte stehen hier unter dem Oberboden und der Auffüllung zunächst quartäre Lösslehme und Fließerden in weicher bis halbfester Konsistenz an, die teilweise, in den nördlich gelegenen Bohrungen, von mitteldicht bis dicht gelagerten tertiärzeitlichen Sanden und Kiesen unterlagert werden. Diese wurden bis zu den jeweiligen Endteufen der Bohrungen angetroffen.“

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) ist folgende Bodenart zu erwarten:

- Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (Bodentyp 5)

6.2.3 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern. Die Ilm verläuft ca. 400 m östlich des Plangebietes als Gewässer 2. Ordnung von Süd nach Nord.

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

Zur Grundwassersituation führt der vorliegende „Geotechnische Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7)“ (Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl, 86529 Schrobenhausen) dazu aus:

„Bei den Bohrarbeiten wurde kein Grundwasser angetroffen. Der zusammenhängende Tertiärgrundwasserleiter wird anhand von Bohrungen aus dem Bohrchiv (1975) in einer Höhenlage von ca. 441 – 442 m.ü.NN angegeben. Die Hydrogeologische Karte der Planungsregion 10 gibt eine Höhenlage von 430 – 435 m.ü.NN an. Diese Angaben sind erfahrungsgemäß deutlich zu tief angegeben, so dass für die Bemessungswasserstände die Angaben der Bohrungen aus dem Bohrchiv herangezogen werden. Das Grundwasser ist demnach in Höhenlagen zwischen 441,4 bis 442,6 m.ü.NN zu erwarten (2,3 – 4,4 m unter den Gründungssohlen).“

Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude mit ihrem Keller nicht ins Grundwasser eingreifen werden.

6.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Das Plangebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Bereich des Plangebietes ebenfalls keine schützenswerten Biotope aus.

Das Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück genutzt und ist teilweise bebaut (Lagercontainer, Gartenhaus). Es wird an allen vier Seiten mit Baumhecken und Heckenstreifen eingefasst, der unbebaute Bereich besteht überwiegend aus Wiese mit einzelnen Ziergehölzen. Eine gewerbliche Nutzung besteht derzeit nicht.

Am Nordrand des Grundstücks steht eine mittelalte Eiche (Höhe ca. 15m, Kronendurchmesser ca. 10 m). Ein Erhalt dieses Baumes ist aufgrund der geplanten baulichen Nutzung nicht möglich; der Baum ist als Hinweis durch Planzeichen („Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen“) dargestellt.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befinden sich zwei mittelalte Hainbuchen (Höhe ca. 10-15m, Kronendurchmesser ca. 10 m). Diese beiden Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ und sind als Hinweis durch Planzeichen als „nach Möglichkeit zu erhalten“ dargestellt.

Außerhalb des Plangebietes grenzen weitere Gehölzbestände an:

- In westlicher Richtung ein größeres, zusammenhängendes Feldgehölz aus heimischen Laubgehölzen
- In südlicher Richtung straßenbegleitende Einzelbäume (Hainbuchen, Linden, Eichen, Feld-Ahorn)
- In östlicher Richtung eine Baum-/Strauchhecke aus Linden und Hainbuche, sowie weitere straßenbegleitende Einzelbäume (Linden)
- Im nordöstlichen Bereich weitere Gehölzbestände auf den nördlich angrenzenden Baugrundstücken (z.T. Thujen, Feuerdorn, eine Linde)

Diese Gehölzbestände sind im Plan ebenfalls als Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

6.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

6.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

6.3.2 Straßenraumbegrünung und Eingrünung des Baugebietes

Aufgrund der oben beschriebenen, vorhandenen Gehölzbestände liegt in überwiegenden Bereichen bereits eine wirksame Eingrünung des Plangebietes und der angrenzenden Straßenräume vor, weshalb auf die zeichnerische Festsetzung weiterer Gehölzpflanzungen entlang des südlichen, westlichen und östlichen Rand des Plangebietes verzichtet wurde.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurden jedoch zeichnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen, um auch hier eine wirksame Eingrünung sicherzustellen.

Aufgrund des innerstädtischen Standortes, bzw. der zu erwartenden befestigten Flächen wird hinsichtlich der Artenauswahl festgesetzt, dass neben heimischen, standortgerechten Laubbaumarten auch nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbaumarten (sog. „Klimabäume“) verwendet werden dürfen, um einen langfristigen Erhalt der Bäume zu ermöglichen. Der exakte Standort der Bäume kann auf Basis der getroffenen Festsetzung um bis zu 10 m verschoben werden, wobei vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen ist. Damit wird

sichergestellt, dass im Rahmen des Bauantrages in einem zwingend vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan flexibel auf die konkrete Objektplanung reagiert werden kann.

6.3.3 Durchgrünung des Baugebietes

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes wird eine textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern getroffen. Da im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festlegung der Pflanzstandorte erfolgen soll, wurde lediglich eine Mindestanzahl der zu pflanzenden Sträucher festgesetzt (bezogen auf die Größe des Baugrundstückes: mind. 1 Strauch je 100 m² Grundstücksfläche), um damit eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen. Die Festlegung der Straucharten (mind. 40 % heimische Straucharten, max. 60 % Ziersträucher) verfolgt das Ziel, zum einen die heimische Vegetation auch im innerstädtischen Bereich angemessen zu fördern, zum anderen aber auch gestalterische Spielräume durch die Verwendung blühender oder auffällig zierender Arten zu ermöglichen.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes greift bei der Errichtung von Stellplätzen die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen, die in § 6 Pkt. 12 aktuell folgendes vorgibt:

„Oberirdische Stellplätze als auch oberirdische Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz (inkl. Garagen) ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2. Ordnung, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzungen sind für die Dauer des Bestehens der Stellplätze entsprechend zu ersetzen. Für Baumpflanzungen ist je Baum eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2,5 m und einer Mindestfläche von 8 qm nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind zum öffentlichen Straßenraum durch einheimische Sträucher und/oder Staudenpflanzungen einzugrünen, der Pflanzstreifen muss dabei eine Breite von mindestens 0,80 m aufweisen.“

Darüber hinaus greift zur Begrünung der Dächer, der Fassaden und der unbebauten Flächen die Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, soweit im Bebauungsplan nicht anderweitige Regelungen getroffen werden.

Insgesamt ist damit sichergestellt, dass das Baugebiet angemessen durchgrünt wird, wobei eine detaillierte Planung der Freianlagen in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erfolgen hat, auf dessen Notwendigkeit in den textlichen Hinweisen explizit hingewiesen wird.

Mit den beschriebenen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

6.4 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² (vgl. Punkt 6.4 Umweltbericht) gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Büro ÖFA -Ökologie Fauna Artenschutz (Roth), vom Oktober 2024). Ergänzend wurde eine separate Fledermauserfassung durchgeführt (Büro Burkard Pfeiffer (FNB), Stand 05.10.2024). Die Ergebnisse wurden in die o.g. „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ eingearbeitet.

Im Zuge der o.g. Fachbeiträge wurden artenschutzrechtliche Verbotsbestände geprüft, notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen und naturschutzfachliche Voraussetzungen ermittelt. Die o.g. „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die darin vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 wurden als Festsetzung durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird erwartet, dass unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

7. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 A wird das „Gewerbegebiet an der Ilmtalklinik“ um ein Grundstück mit einer Fläche von 3.500 m² nach Süden erweitert. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, Betriebswohnungen sowie Beherbergungsbetriebe und Boardinghäuser sind ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, oder sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent L_{EK} unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45691-2006 „Geräuschkontingent“ ermittelt.

- **Öffentlicher Verkehr**

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet (65 / 55 dB(A) Tag/Nacht) tagsüber eingehalten und nachts um 2 dB(A) überschritten wird. Betroffen ist der Bereich mit einem Abstand von < 20 m zur Fahrbahnmitte der östlich verlaufenden Krankenhausstraße. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV wird eingehalten.

Da keine Schlafräume zugelassen sind, kann auf die Festsetzung gesonderter Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Für Büroräume kann auch nachts der ORW für den Tagzeitraum herangezogen werden.

Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem

zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Mit dem Ansatz, dass der $IRW_{TALärm}$ für ein Gewerbegebiet eingehalten, aber ausgeschöpft wird, resultiert in Bezug auf den Tagzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu $L_a = 71 \text{ dB(A)}$ tags und 72 dB(A) nachts.

- Einwirkender Gewerbelärm

Auf Grundlage der nach B-Plan zulässigen Schallabstrahlung aus dem Gewerbegebiet und den gewerblich genutzten Sondergebieten kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des BP mit keiner Überschreitung aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet zu rechnen ist.

- Geräuschkontingentierung

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes wurde ein Geräuschkontingent festgesetzt. Die Geräuschkontingentierung bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 119 sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) Richtung nördliches Wohngebiet und südliches Krankenhaus festgesetzt. Mit Betrachtung der gewerblichen Gesamtbelastung wurde 2005 das Grundstück des Bebauungsplans so kontingentiert, dass der Immissionsrichtwert im Wohngebiet Dr. Bergmeister Straße und am nächsten Bettenzimmer an der Klinik um 15 dB(A) unterschritten wird und somit als irrelevant angestuft werden kann.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“. Kontingentiert wird das gesamte Grundstück mit einer Fläche von 3.500 m^2 , als Planwert wurde wiederum die Unterschreitung des IRW um 15 dB(A) angestrebt.

Auf dieser Grundlage ist der BP119A emissionsbeschränkt kontingentiert. Eine Gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler.

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.

Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in ca. 560 m Entfernung an der Schrobenhausener Straße. Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

6. Burgfriedenstein

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-143-145
Adresse	Nähe Schrobenhausener Straße
Funktion	Burgfriedenssäule/-stein
Beschreibung	Burgfriedenstein Nr. 6, Grenzstein, Tuffstein, bez. 1689; an der Westtangente



Abb. 6: Denkmäler, Quelle: Denkmalatlas Bayern

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gewerbegebiet	2.511 m ²
---------------	----------------------

<u>Grünflächen</u>	<u>992 m²</u>
--------------------	--------------------------

Geltungsbereich gesamt	3.503 m ²
------------------------	----------------------
