

Stadt Pfaffenhofen an der Ilm



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Industriegebiet“ der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 13.02.2026


MAY ARCHITEKTEN
INGENIEURGESELLSCHAFT
FUER HOCH- UND TIEFBAU GMBH

STEINKIRCHNERSTR. 6
81475 MÜNCHEN
TEL.: 089/ 745561 0
FAX.: 089/ 745561 25
mail@may-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen.....	5
1.2.1 Flächennutzungsplan.....	5
1.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	6
1.2.3 Regionalplan.....	8
1.2.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm	11
2.1 Lage im Stadtgebiet.....	18
2.2 Baubestand und Nutzung	18
2.3 Erschließungssituation.....	18
2.4 Altlasten.....	19
2.5 Umweltbericht.....	19
3. PLANUNGSKONZEPT	20
3.1 Städtebauliche Ordnung	20
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	20
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	20
3.1.3 Bauliche Gestaltung.....	21
3.1.4 Werbeanlagen	22
3.1.5 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Stadtentwicklung.....	22
3.2 Grünordnungskonzept	23
4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	26
4.1 Verkehrskonzept.....	26
4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr	26
4.1.2 Motorisierter Individualverkehr.....	26
4.1.3 Fuß- und Radweg	26
4.1.4 Ruhender Verkehr.....	26
4.1.5 Grundstückszufahren, Stellplätze, private Verkehrsflächen.....	26
4.2 Niederschlagswasserbeseitigung/ Versickerung.....	27
4.3 Technische Infrastruktur.....	27
5. SCHALLSCHUTZ	28
6. DENKMALSCHUTZ – Bau und Kunstdenkmäler.....	28
7. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	29

VORBEMERKUNG

Um die Begründung für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 besser lesbar und im Sinne einer einheitlichen Darstellung zu erstellen, wurde auf die bereits bestehende Begründung aus der 2. Änderung zurückgegriffen. Der Gliederungsaufbau und die einzelne Unterpunkte sind gleich aufgebaut, da es sich um die gleiche Grundlagen (Bebauungsplan Nr. 29) handelt.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 3. Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich, bzw. die Erweiterung des sonstigen Sondergebiets „Gartencenter und Baumarkt“ (§ 11 BauNVO). Das gegenständliche Planungsgebiet liegt als brachliegendes Mischgebiet direkt zwischen zwei Sondergebieten. Durch die Änderung soll die Nutzung der benachbarten Gebiete fortgeführt werden. Die Struktur des Bebauungsplans Nr.: 29 „Industriegebiet“ bleibt erhalten.

Grund hierfür ist die Teilung des Grundstücks mit der Flurstücknummer 1159 und die geplante Verschmelzung mit dem Nachbargrundstück mit der Flurstücknummer 1158. Bei dem geplanten Neubau handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Verkaufsbauwerkes, das die Länge des Bestands aufnimmt. Diese Nutzung steht im Widerspruch zum bislang gültigen Bebauungsplan, dieser soll deshalb angepasst werden. Innerhalb des Geltungsbereichs darf nur die Warengruppe angeboten werden, die dem Bau- und Gartenmarktsortiment zugeordnet werden kann. Nähere Erläuterung siehe *Punkt 1.2.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm*.

Das Plangebiet umfasst die gesamte Fläche der Flurstücke 1158; 1156/1 und die Teilfläche aus dem Flurstück 1159 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücknummer 1159/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Osten durch die Flurstücknummer 1158/1 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm (Gehweg)
- Im Süden durch die Flurstücknummer 1142/11 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Westen durch die Flurstücknummer 1141/22 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm (Uferpromenade)

1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Die für das Planungsgebiet neu zu planende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) ausgewiesen.

Das Plangebiet wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO ausgewiesen. Da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

1.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.: 29 soll dem bereits ansässigen Betrieb die Möglichkeit zu Vergrößerung ermöglicht werden. Durch den Abbruch des Einfamilienhauses erhält der bestehende Baumarkt und Gartencenter die Möglichkeit zur Erweiterung und wird als großflächige Einzelhandel in seiner Position gestärkt.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm wird gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.03.2018), Anhang 1 als Mittelzentrum eingestuft.

Für Gemeinden, welche als Mittelzentrum eingestuft werden, gilt laut LEP 2023 der Grundsatz, dass Fachplanungsträger und die regionalen Planungsverbände darauf hinwirken sollen, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (vgl. LEP 2023 2.1.7 (G)).¹

Ein weiterer Grundsatz des LEP 2023 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ findet hier Verwendung. So ist das oberste Ziel innerhalb von Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter der Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten umzusetzen (vgl. LEP 2023 3.1 (G)).²

¹ LEP 2023 2.1.7 (B): „Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.“

² LEP 2023 3.1.1 (B): „Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023 65 (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.“

Ebenso gehört zu den zentralen Zielen des LEP 2023, das vorhandene Potenzial von Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 2023 3.2 (Z)).³

Da die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm als Mittelzentrum eingestuft ist, dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, welche überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch an anderen Standorten ausgewiesen werden (vgl. LEP 2023 5.3.1 (Z)). Dadurch wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in zentraler Lage ohne neue Flächen auszuweisen gewährleistet, und vielmehr wird die bereits vorhandene Baufläche aufgewertet und weiterentwickelt (Nutzung der benachbarten Brachfläche).⁴

³ LEP 2023 3.2 (B): *„Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.*

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023 67 werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.“







⁴ LEP 2023 5.3.1 (B): *„Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs vorhalten (d.h. insbesondere Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, in denen ein im Vergleich zum Kernsortiment des sonstigen Bedarfs deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs angeboten wird), sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig, da sie besondere Standortanforderungen (z.B. Erreichbarkeit, Qualität verfügbarer Flächen, Koppelungen mit anderen Nutzungen) aufweisen und aufgrund ihrer typischen Größenordnung besondere überörtliche Auswirkungen entfalten.“*

1.2.3 Regionalplan

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

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1: 500 000

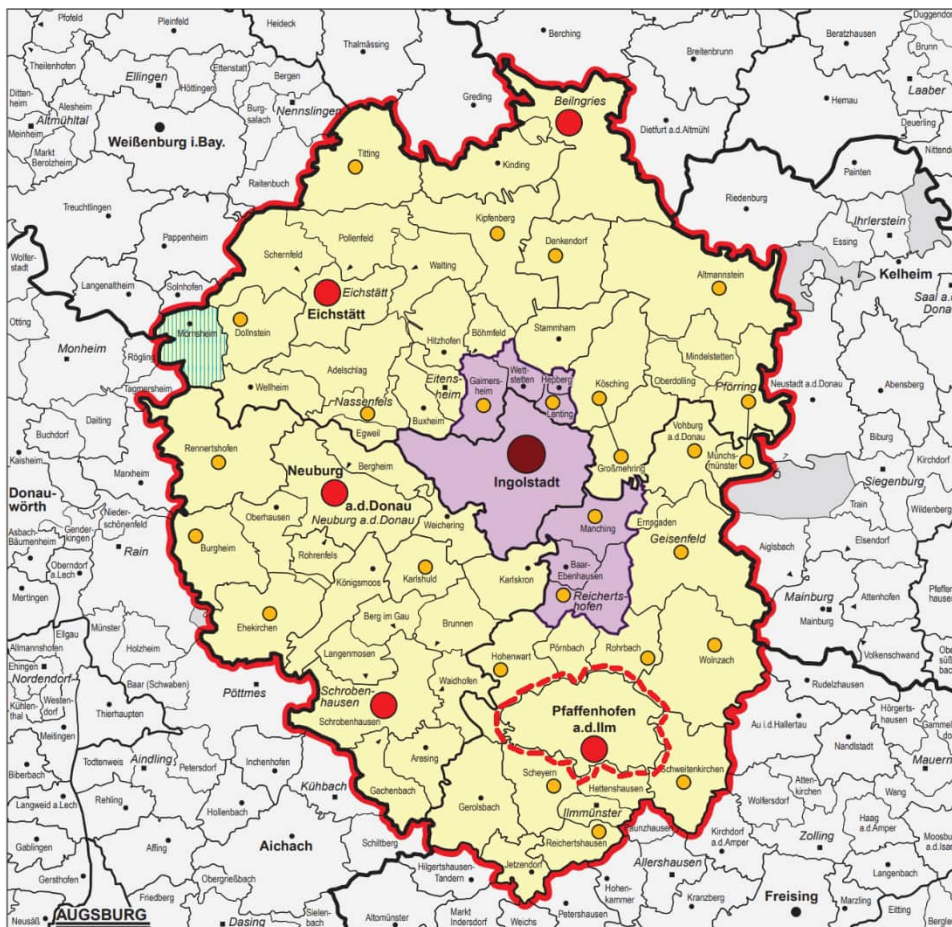


Abb.2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 Raumstruktur

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist laut Regionalplan der Region 10 als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt an der als Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Laut Regionalplan wird der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B3 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Regionalzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Im Regionalplan ist festgelegt, dass ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die wandelnden Anforderung erleichtert werden (vgl. B III 3 (G)). So soll die gewerbliche Siedlungstätigkeit gestärkt werden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz der Regionalplanung Rechnung getragen, da dem ansässigen Betrieb die Weiterentwicklung seines Standorts ermöglicht wird.

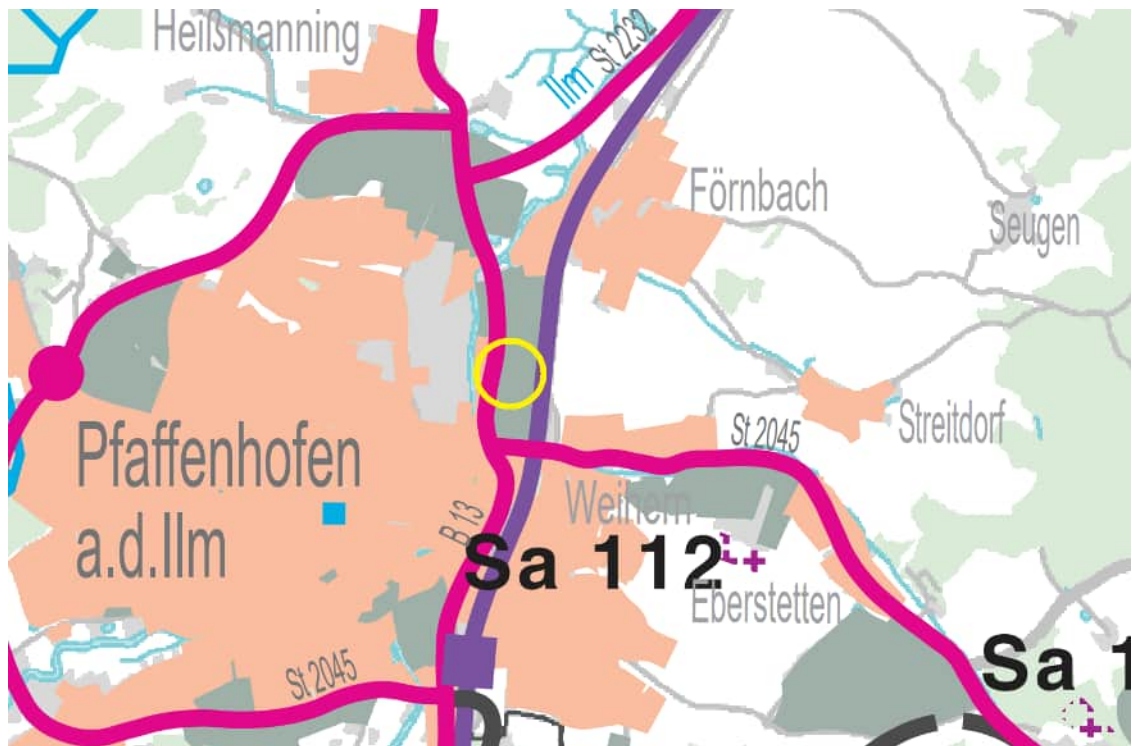


Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) ist das Plangebiet als Mischgebiet beschrieben. Die direkt angrenzenden Flächen werden bereits als gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche) ausgewiesen.

Laut dem Regionalplan handelt es sich bei der Fläche zwischen der Ilm und der Bahnlinie München Treuchtlingen großmaßstäblich zwar um einen regionalen Grünzug, dieser unterliegt jedoch durch das bereits vorhandene Industriegebiet des Bauungsplans Nr. 29 einer deutlichen Belastung. Um die Vorgaben des Regionalplans im Rahmen der Möglichkeiten umzusetzen, wurde im ursprünglichen Bauungsplan ein breiter von Bebauung frei zu haltender Grünstreifen entlang der Ilm und dem Flutgraben festgesetzt. Da die vorliegende Änderung des Bauungsplans Nr. 29 diese frei zu haltenden Bereiche aus dem bereits vorhandenen Bauungsplan übernimmt und somit nicht tangiert, bleiben die vorbelasteten Funktionen des Grünzugs an dieser Stelle wie bisher aufrechterhalten.



Abb.4: Auszug aus dem Regionalplan, Regionale Grünzüge, Karte zu 7.1.9

1.2.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Allgemein

Der Einzelhandel stellt eine wichtige Nutzung für die städtebauliche Entwicklung und die Attraktivität der Innenstädte dar. Mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm aus dem Jahr 2018, werden die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit passenden Standort- und Sortimentskonzepten für den Einzelhandel formuliert. Hier wird zwischen zentrenrelevanten und nicht – zentrenrelevanten Sortiment unterschieden. Um die Attraktivität des innerstädtischen Bereichs, bzw. der Altstadt zu erhalten, wird dort der zentrenrelevante Einzelhandel angesiedelt. Gleichzeitig werden die umliegenden Gewerbegebiete durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gestärkt. Im Fall der 3. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen ansässigen Betrieb mit Bau- und Gartenmarktsortiment. Dieses Sortiment ist als nicht – zentrenrelevant einzuordnen, weshalb eine Weiterentwicklung an dem geplanten Standort gerechtfertigt ist.

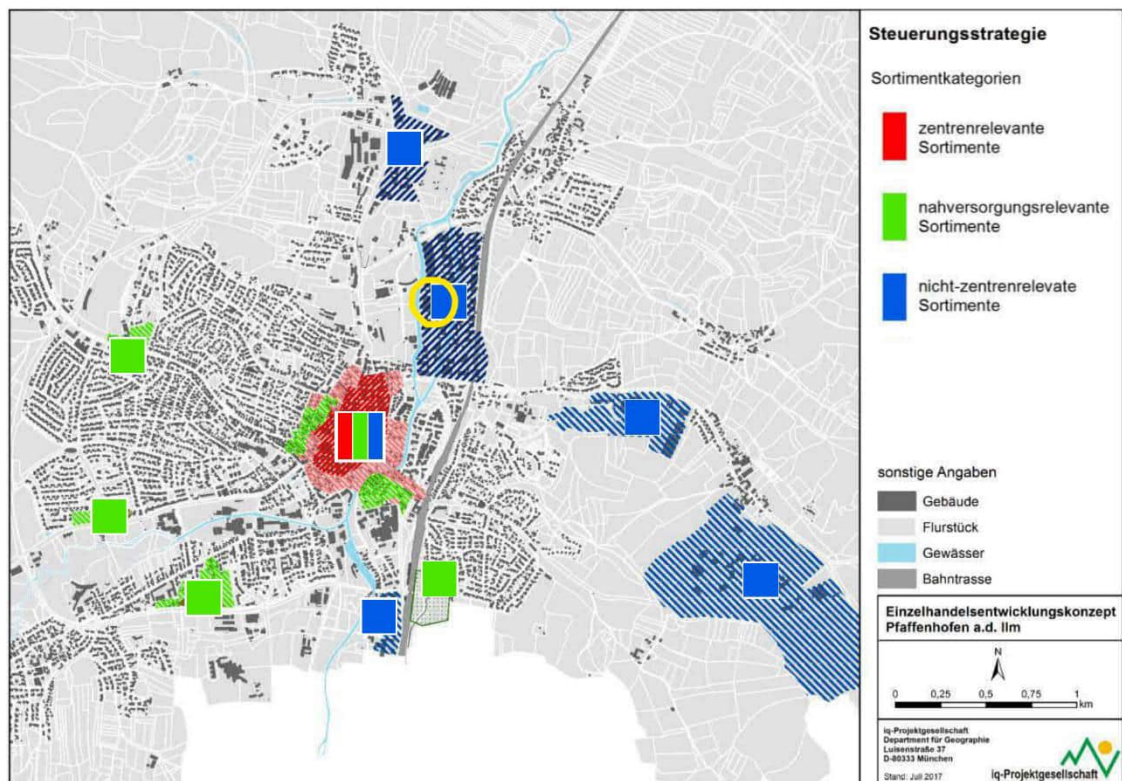


Abb.5: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Sortiment Kategorie, S.131

Kaufkraft

Das Marktgebiet wird in drei unterschiedliche Zonen geteilt, um die Intensität der Kaufkraft und Kundenbindung besser zum Ausdruck bringen zu können. Anhand dieser Zonierung kann die Relevanz eines Einzelhandels für das gesamte Marktgebiet genauer betrachtet werden.

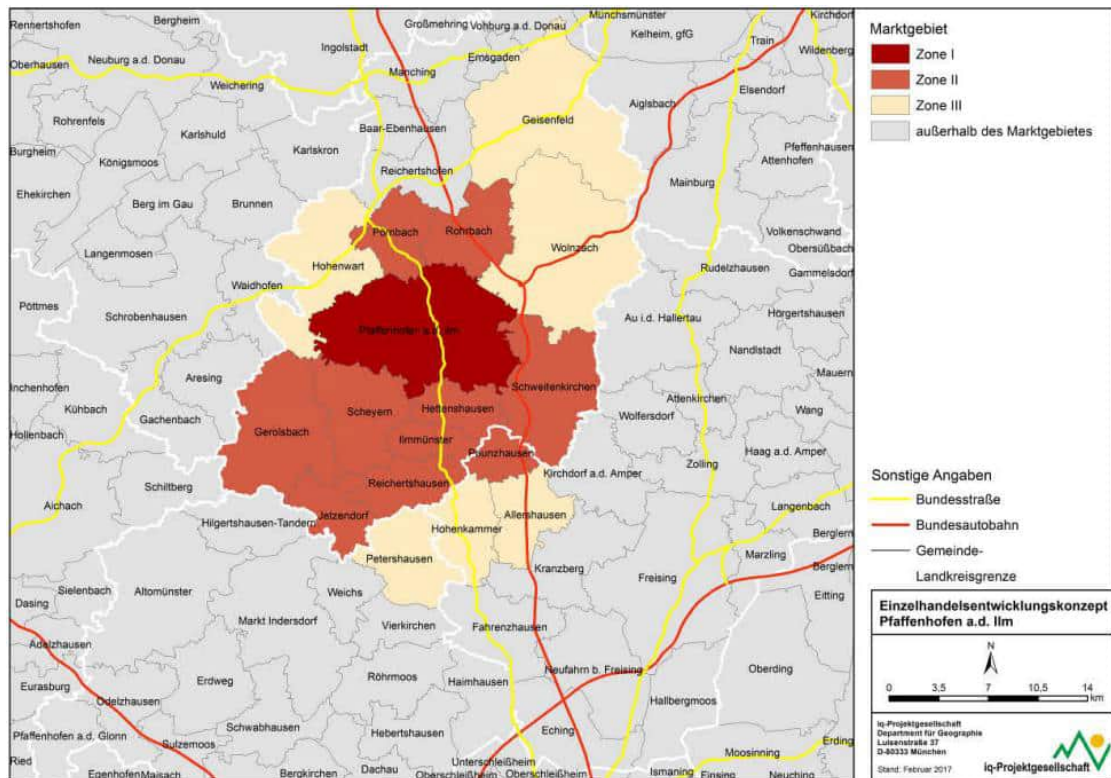


Abb.6: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Marktgebiet nach Zonen S.60

Der Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Hauptwarengruppe „baumarktspezifisches Sortiment“ ist im Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden als sehr hoch einzustufen (siehe nachfolgende Abbildung). So macht das Nachfragepotenzial baumarktspezifisches Sortiment in den überwiegend langfristigen Warengruppen knapp 35% aus und ist hier der gefragteste Einzelhandel. Im Vergleich mit allen Warengruppen ist das Nachfragepotenzial bei 11,5% und ist nach Nahrungs- / Genussmittel und Gesundheits-/ Körperpflege eine der wichtigsten Hauptwarengruppe für die Kaufkraftbindung.

Um die Kaufkraftbindung in diesem Bereich zu stabilisieren und weiter zu stärken, ist die Erweiterung des ansässigen Betriebes eine wünschenswerte Entwicklung für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Hauptwarengruppen	Nachfragepotenzial in Mio. €				
	Zone I	Zone II	Zone III	Potenzial- reserve	insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	56,9	72,7	84,6	2,1	216,4
Gesundheits- und Körperpflege	21,2	25,5	30,1	0,8	77,6
überwiegend kurzfristig	78,1	98,2	114,7	2,9	294,0
Bücher, Schreibwaren	6,2	7,6	8,9	0,2	23,0
Bekleidung	14,4	18,0	20,8	0,5	53,8
Schuhe, Lederwaren	3,3	4,0	4,7	0,1	12,1
Spielwaren, Hobbys	5,0	5,6	6,3	0,2	17,1
Sport, Sportbekleidung, -schuhe, Camping	3,1	4,3	4,9	0,1	12,4
überwiegend mittelfristig	31,9	39,5	45,6	1,2	118,2
Einrichtungsbedarf	13,1	21,1	23,9	0,6	58,7
Hausrat, Glas, Porzellan	2,3	3,1	3,5	0,1	9,0
Elektrohaushaltsgeräte, Leuch- ten	3,9	5,8	6,5	0,2	16,4
Unterhaltungselektronik	4,4	6,2	7,2	0,2	17,9
Informationstechnologie	2,3	2,9	3,6	0,1	8,8
Telekommunikation	1,0	1,4	1,6	0,0	4,0
Foto, Optik	3,3	4,3	5,0	0,1	12,6
Uhren, Schmuck	1,7	1,8	2,2	0,1	5,8
baumarktspezifisches Sortiment	15,6	25,5	29,2	0,7	71,0
überwiegend langfristig	47,5	72,0	82,7	2,0	204,2
alle Warengruppen	157,5	209,8	243,0	6,1	616,4

Abb.7: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft S.63

Einstufung Versorgungsstandort

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 befindet sich laut Einzelhandelsentwicklungskonzept im Gewerbegebiet Nord (siehe Abbildung).

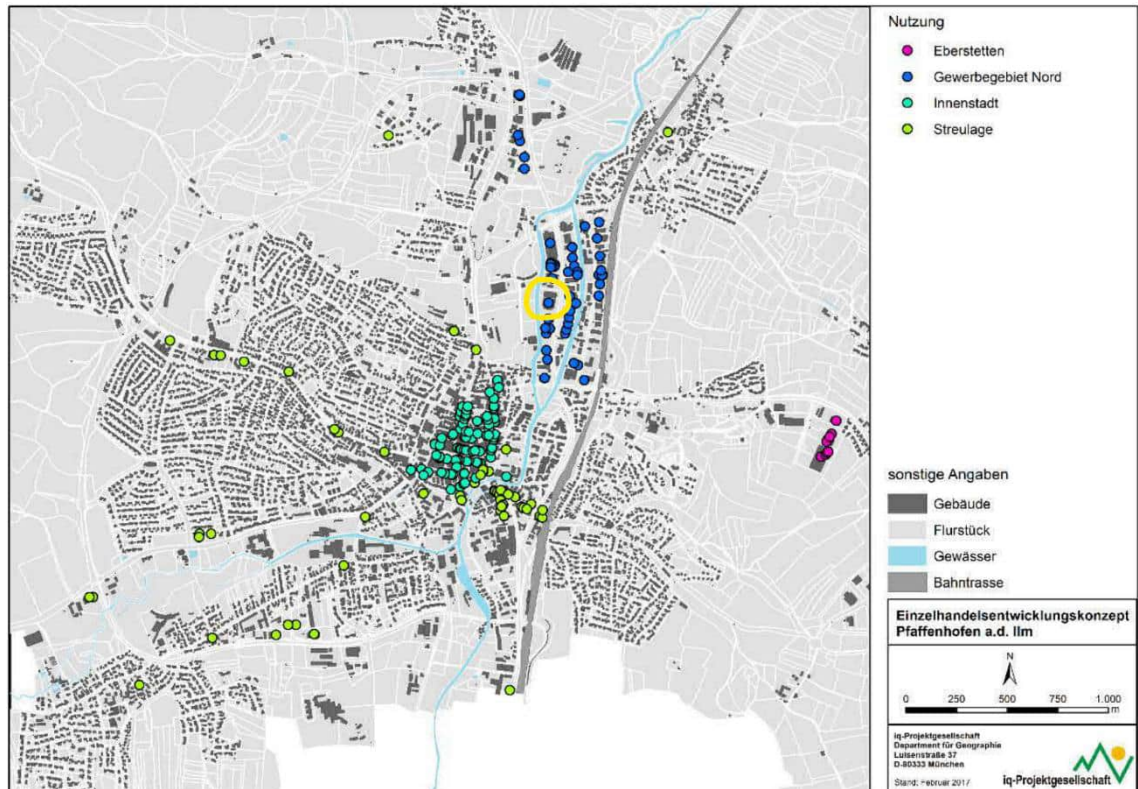


Abb.8: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Übersicht Standortlage, S.76

Das Gewerbegebiet Nord lässt sich im städtebaulichen Kontext als funktionale Ergänzung zu der innerstädtischen Versorgungsstruktur einordnen. Geprägt ist das Gebiet durch den großflächigen und nicht – zentrenrelevanten Einzelhandel.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gartencenters entsteht keine Konkurrenzsituation zu dem bereits vorhandenen Nahversorgern im Gewerbegebiet und zu den Einzelhandelsstandorten in der Innenstadt.

Abschätzung Verkaufsflächenspielräume

Bei der Berechnung tatsächlich tragfähigen Verkaufsflächen spielen unterschiedliche Faktoren eine Rolle. Folgende Faktoren stehen hierbei besonders im Vordergrund.

- Investitions- und Kostensituation der Betriebe
- gemietete oder eigene Ladenfläche
- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und im Marktgebiet
- Haushaltseinkommen
- Einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern und Umsatzentwicklung
- Kaufkraftentwicklung und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern
- Gesamtstädtische und warengruppenspezifische Zentralität
- Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel
- Flächenproduktivität
- Zunahme des Online-Handels

Tabelle 12: Ergebnisse der Modellrechnung zum Verkaufsflächenspielraum bis 2028

	Verkaufsflächenspielraum
Drogerie- und Parfümeriewaren	--
Bücher	ca. 250 m ²
Schreibwaren	--
Bekleidung	--
Schuhe, Lederwaren	--
Spielwaren, Hobbys	--
Baby- und Kinderartikel	ca. 300 m ³
Sportartikel	--
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	ca. 100 m ²
Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel	ca. 650 m ³
Elektroartikel	ca. 1.000 m ²
Foto, Optik	--
Uhren, Schmuck	--
Möbel und Küchen	ca. 6.000 m ²
baumarktspezifisches Sortiment	ca. 700 m ²
Gartenartikel, Blumen und Pflanzen	ca. 2.600 m ²

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Abb.9: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Berechnung Verkaufsflächenspielraum , S.113

Die oben aufgeführten Faktoren und Weitere sind bei der Berechnung zu berücksichtigen und bedingen sich gegenseitig. Besonders der Einzelhandelsumsatz und das Kaufkraftpotenzial entwickeln sich parallel, deshalb ist bei der Prognose für die Verkaufsflächenentwicklung die Nachfrage besonders maßgebend. Da es sich bei der Erweiterung um ein Gartencenter handelt, birgt die Konkurrenz zu dem zunehmenden Online-Handel eine geringer Gefahr, als in anderen Warengruppen.

Für die 3. Änderung Sondergebiet „Gartencenter und Baumarkt“ sind zwei Warengruppen relevant bei der Betrachtung des Verkaufsflächenspielraums. Einmal die Warengruppe mit dem baumarktspezifischen Sortiment, bei der sich laut Berechnung ein Verkaufsflächenspielraum von 700 m² ergibt. Und die Warengruppe Gartenartikel, Blumen und Pflanzen, welche für den zukünftigen Verkaufsflächenspielraum (Prognosezeitraum 2028) einen Bedarf von 2.600 m² hat. So kommen wir insgesamt auf einen positiven Verkaufsflächenspielraum von ca. 3.300 m².

Erweiterung wird die bestehende Zufahrt (nördliche Grundstücksecke) lediglich weiter nach Norden geschoben, es kommt keine weitere Zufahrt an der Straße dazu.

2.4 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets bekannt.

2.5 Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliche Ordnung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) gemäß § 11 BauNVO mit der Hauptwarengruppe Bau- und Gartenmarktsortiment festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 8.300 m² festgesetzt. Hier ist der Bestand und die Erweiterung zusammengefasst worden, da die 3. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls die Bestand mit einbezieht. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist ein Verkaufsflächenspielraum von 2.600 m² (Prognose 2028) vorgesehen, die geplante Erweiterung überschreitet diesen Spielraum mit einer Vergrößerung um ca. 1.000 m² nicht (Bestand 7.300 m² + Neu 1.000 m² = 8.300 m²). Es sind die Warengruppen wie im Einzelhandelsentwicklungskonzept beschrieben zulässig, hier handelt es sich um nicht – zentrenrelevantes Sortiment. Es entsteht keine Konkurrenzsituation zu den Nahversorgern oder zur Innenstadt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Wandhöhe über GOK der baulichen Anlage geregelt. Durch die Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans mit GRZ: 0,6. Die maximal zulässige Wandhöhe wurde als Maß der baulichen Nutzung neu aufgenommen und an die bereits vorhandene Bebauung mit WH: 13,00m angepasst.

Im Rahmen der 3. Änderung werden die vorhandenen Strukturen der Außenanlagen und Grünflächen übernommen. Das Verhältnis von unversiegelter und versiegelter Fläche wird aus dem Bestand übernommen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,6, wie sie in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vorgesehen ist, soll bis zu einem Höchstmaß von 0,7 ermöglicht werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und als Oberkante der Attika bei Flachdächern, ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche. Als natürliche Geländeoberfläche ist das im Bestand vorhandene Gelände zu verstehen. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu eben, und somit ist die Festsetzung eines Bezugspunktes nicht notwendig. Die Festsetzung der Wandhöhe ausgehend vom natürlichen Gelände lässt eine eindeutige Definition zu.

3.1.3 Bauliche Gestaltung

Die farbliche und architektonisch Gestaltung soll dem Charakter der vorhanden Bebauung entsprechen. Da es sich hier um eine Erweiterung des Gartencenters handelt, wird der Anbau mit dieser Struktur und Glaselementen fortgeführt. Um eine optimal Einfügung zu gewährleisten, wird die Straßenansicht mit Ihren halbrunden Dächern aufgenommen und ähnlich wie bei Anbau im Süden weitergeführt. Da der Neubau die bestehende Form aufnimmt, wurde zu der Dachform im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

Da es sich hier um einen untergeordneten Anbau handelt, sind Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung nicht zugelassen. Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, da es sich hier um ein Gartencenter handelt und auch in Hinblick auf fassadengebundener Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hindernisse aufkommen sollen. Somit sind Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie uneingeschränkt zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energie ohne Einschränkung zu ermöglichen. Gebäude ab einer Länge von 50m sind vertikal zu gliedern. Hierzu wird das gestalterische Element der einzelnen aneinandergereihten Giebel verwendet, ebenso kann dies durch Fassadenrücksprünge, sichtbare Tragwerkselemente, ein Materialwechsel oder unterschiedliche Farbgebung erreicht werden.

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und nicht blickdicht ausgeführt werden, um eine offene Wirkung zu erhalten.

Auf die Darstellung von Geländeschnitten kann verzichtet werden, da diese keine Aussagekraft in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans haben. Durch die geplante Bebauung ergibt sich keine Neustrukturierung der Baukörper oder der bereits zulässigen Höhenentwicklung.

3.1.4 Werbeanlagen

Die Angaben zu den Werbeanlagen sind aus dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 10% der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Fahnengruppen sind mit bis zu vier Fahnen nur in den ausgewiesenen Standorten zulässig. Ebenso sind Einfahrtspylen mit Angaben zu den Öffnungszeiten nur in den Bereichen der Ein- und Ausfahrten zulässig.

3.1.5 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Stadtentwicklung

Eine immer größere Rolle in der Siedlungsentwicklung spielt der Klimaschutz (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. Bei der Aufgabenstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Deshalb sollen bei der Bebauung folgende Grundsätze berücksichtigt werden.

Baukörperstellung/ solare Optimierung

Zur Verminderung des nutzungsspezifischen Wärmebedarfs ist eine optimale Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung solarer Strahlungsenergie erforderlich, da der passive Solargewinn abhängig von der Größe und Qualität der verschiedenen Fassadenflächen ist.

Da der Baukörper sich an der Nordseite des Bestands angliedert, gibt es hier keine Südausrichtung. Deshalb orientiert sich die Giebelseite in Richtung Norden, somit erhalten die Dachflächen eine Ost – West Ausrichtung. Mit der Dachverglasung wird die Belichtung weitgehend über Tageslicht angestrebt.

Kompakte Gebäudeformen

Das Gebäude wird möglichst kompakt errichtet, da das für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle spielt. Je kompakter der Baukörper, desto geringer der spezifische Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche.

Dachformen

Grundsätzlich sind flache Dachformen in Blick auf die Kompaktheit von Gebäuden sinnvoller und gegenüber steilen Dachformen zu bevorzugen. Allerdings spielt die Nutzung ebenfalls eine Rolle und erlaubt bei der geplanten Erweiterung des Gartencenters kein Flachdach. Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten zu können wird hier ein Satteldach umgesetzt.

Umweltschutz – Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB

Das BauGB fordert in § 1a Abs. 5 BauGB Vorbeugemaßnahmen der Gemeinden, um den Anstieg der Erderwärmung in den nächsten Jahrzehnten möglichst gering halten zu können. Zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene geringgehalten oder durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Mit Anpassungsmaßnahmen soll die Gemeinde außerdem auf die mit dem Klima einhergehenden Umweltgefahren reagieren. Auch die Gegenmaßnahmen für starke und öfter auftretende Regenfälle und hieraus entstehende Überschwemmungen sind hier denkbar. Die entsprechenden Überlegungen sind in den Planungsprozess eingeflossen und in der Begründung enthalten

3.2 Grünordnungskonzept

Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind unbebaute bzw. ungenutzte Frei- und Grünfläche in einem vertretbaren Umfang vorhanden:

- Solitärbäume (Feld Ahorn) als Untergliederung der Parkplätze und zur Erhaltung der Alleeform an der Joseph-Frauenhofer Straße
- Grünstreifen mit kleinen Sträuchern entlang der benachbarten Grundstücke
- Baumgruppen und Sträucher entlang der Grundstücksgrenze/ festgesetzten Grünstreifen zur Ilm

Im Westen grenzt der unbebaute festgesetzte Grünstreifen direkt an den Uferweg der Ilm und ist als klimatisch und landschaftlich wirksamer Freiraum vorhanden. An der Ostseite wird die angestrebte Allee durch mehrerer Solitärbäume (Feld Ahorn) bewahrt und bilden so ein wirksames Element der Straßenraumgestaltung.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die baurechtlichen Vorgaben zur Nutzung des Grundstückes geändert (Umwidmung in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel). In diesem Zusammenhang wird auch der Freiflächenanteil durch die Festsetzung

privater Grünflächen gesichert. Die Struktur der vorhandenen Grünflächen wird auf die Erweiterung übernommen.

Auf dem Grundstück befinden im Bereich des Grünstreifens zur Ilm einzelne Solitäräume. Diese können erhalten werden, da der Grünstreifen an der Ilm weitergeführt werden. An der Joseph - Frauenhofer Straße befinden sich keine Bäume. Hier wird die Allee durch Neupflanzungen erweitert.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

Schaffung einer im öffentlichen Straßenraum der Joseph – Frauenhofer Straße wirksamen Grünstrukturen durch die Festsetzungen einer Bepflanzung in Alleeform, angepasst an den Bestand.

Erhalten des überregionalen Grünzugs durch die Weiterführung des festgesetzten Grünstreifen entlang der Ilm durch Schutz der bestehenden Bäume und Neuanpflanzungen. Zusätzlich werden an der nördlichen Grundstücksgrenze Bäume zwischen den neu zu erstellenden PKW-Stellplätzen gepflanzt. Diese dienen zur Gliederung und Beschattung, sowie zu Verbesserung des Mikroklimas auf dem Grundstück.

Nicht überbaute Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen und zwischen den Parkplätzen werden begrünt, um die Versickerungsleistung der Grundflächen zu erhöhen.

Umweltbericht

Da der Planumgriff bereits vollständig gewerblich genutzt wird und mit der Umwidmung in ein Sondergebiet sowie der notwendigen Umbaumaßnahmen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann von einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB abgesehen werden. Der Bebauungsplan wird daher entsprechend §13a Abs. 1 Nr. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da der vorliegende Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Überplanung einer innerörtlichen Fläche) gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Da alle europäischen Vogelarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt sind, dürfen Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträucher , älteres Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn dadurch keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden (§ 42 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Notwendige Gehölzrodungsmaßnahmen sind möglichst außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Anderenfalls ist vor der Maßnahme sicherzustellen, dass keine Vogelarten betroffen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des bestehenden Geländes finden keine anderen geschützten bzw. saP – relevanten Tierarten eine Lebensraum innerhalb des Geltungsbereichs.

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder wertvolle Lebensräume befinden, und die zu rodenden Bäume (Bereich der LKW-Umfahrung) außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entfernt werden, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.1 Verkehrskonzept

Im Plangebiet wird keine neue Nutzung aufgenommen, sondern es handelt sich hier lediglich um eine Erweiterung der bestehenden Nutzung „Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter“. Das bereits bestehende Verkehrskonzept ist ausreichend für die Erschließung des Gebiets, es ist mit keiner erhöhten Frequentierung durch eine zusätzliche Nutzung zu rechnen.

4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In direkter Nähe des Planungsgebiets befindet sich eine Haltestelle der Stadtbuslinie 3 (Haltestelle Gewerbegebiet).

4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

4.1.3 Fuß- und Radweg

Durch die gut Anbindung in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen ist das Planungsgebiet zu Fuß oder mit dem Rad leicht zu erreichen. Hierfür stehen der gut ausgebaut Fuß- und Radweg an der Joseph-Frauenhofer Straße und an der Ilm zur Verfügung.

4.1.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des Planungsgebiets wird unter Punkt 4.1.5 *Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen* genauer dargestellt.

4.1.5 Grundstückszufahren, Stellplätze, private Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu dem Planungsgebiet erfolgt ausschließlich über die Joseph-Frauenhofer Straße in getrennten Ein- und Ausfahrten. Die PKWs und LKWs teilen sich die Zufahrt an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Um einen Rückstau auf die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, wird die innere Erschließung, die bestehende LKW-

Umfahrung, erweitert. Die Grundstückszufahrten sind in den durch Planzeichen B.4 festgesetzten Bereichen zulässig.

Die Stellplätze sind auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und in dem festgelegten Grünstreifen (siehe Bebauungsplan Nr. 2903) zulässig. Diese Stellplätze dürfen nicht überdacht und nicht versiegelt werden, bzw. sollten möglichst durchlässig gestalten werden, um einen Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung zu leisten (*siehe Punkt 3.2 Grünordnungskonzept*).

Auf die Darstellung von Anbauverbotszonen und Baubeschränkungen kann aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Ortsdurchfahrt verzichtet werden. Eine Darstellung ist nur außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten notwendig (Art. 23 und Art. 24 BayStrWG). Gleiches gilt für die Darstellung von Sichtdreiecken, da es sich nicht um eine höhengleiche Kreuzung oder Einmündung der Straße außerhalb der geschlossenen Ortslage handelt (Art. 26 Bay StrWG).

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung/ Versickerung

Das auf undurchlässigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich in den bestehenden bzw. den neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen zu sammeln und zu versickern. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal ab- und der kommunalen Kläranlage zugeleitet. Niederschlags- und Abwasser darf nicht auf den Straßengrund und öffentliche Flächen abgeleitet werden.

4.3 Technische Infrastruktur

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (96m³ / Stunde über zwei Stunden). Ein Überflurhydrant befindet sich an der süd-östlichen Grundstücksecke an der Joseph – Frauenhofer Straße. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist nach dem Brandschutzkonzept nicht erforderlich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen Entsorgungsfachbetrieb. Die Abfallbehälter sind innerhalb der Einfriedung der Warenannahme untergebracht und gegen Einblicke zu schützen. Freistehende Mülltonnen oder -container sind unzulässig. Die Anlage für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist.

5. SCHALLSCHUTZ

Die schallschutztechnischen Festsetzungen wurden vorab mit der Immissionsschutzbehörde Pfaffenhofen abgesprochen. Es wird keine schalltechnische Untersuchung gefordert, da sich aufgrund der Planung bezüglich Lärm keine Änderung ergibt und sogar ein Immissionsort entfällt. Deshalb werden die schallschutztechnischen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60/45 je Quadratmeter in dB(A) Tag und Nacht festgesetzt. Bei dieser Betrachtung wurde bereits das angrenzende Mischgebiet im Norden berücksichtigt.

6. DENKMALSCHUTZ – Bau und Kunstdenkmäler

Es sind keine Baudenkmäler in dem Planungsgebiet vorhanden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es wird auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 1 und 2 verwiesen.

7. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.- Angaben

Gesamtflächen Geltungsbereich	13.830 m²
Grünfläche	
Private Grünfläche	834 m ²
<u>Private Freifläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen/Ausstellungsflächen</u>	<u>5.502 m²</u>
SUMME	6.336 m²
Private Verkehrsflächen (LKW – Umfahrung)	1.310 m²
Nettobauland	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	13.830 m ²
./ Grünfläche + Freifläche	6.336 m ²
<u>./: Verkehrsfläche</u>	<u>1.310 m²</u>
Nettobauland GESAMT	6.184 m²
<u>./: Bestandsgebäude</u>	<u>4.947 m²</u>
Nettobauland NEU	1.237 m²

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

https://pfaeffenhofen.de/artikel/flaechennutzungsplan_pfaeffenhofen_a_d_ilm/

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

https://www.region-ingolstadt.bayern.de/wp-content/uploads/2024/08/Karte_1_Raumstruktur_Ziel_E.pdf

Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

https://www.region-ingolstadt.bayern.de/wp-content/uploads/2024/09/RP10_Ingolstadt_Karte2_rechtskraeftig_240205.pdf

Abb.4: Auszug aus dem Regionalplan, Regionale Grünzüge, Karte zu 7.1.9

https://www.region-ingolstadt.bayern.de/wp-content/uploads/2024/08/Karte_719_Regionale_Gruenzueege_Begr.pdf

Abb.5: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Sortiment Kategorie, S.131

https://pfaeffenhofen.de/dokumente/966/Einzelhandelsentwicklungskonzept_2018_Stadt_Pfaeffenhofen.pdf

Abb.6: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Marktgebiet der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Zonen

https://pfaeffenhofen.de/dokumente/966/Einzelhandelsentwicklungskonzept_2018_Stadt_Pfaeffenhofen.pdf

Abb.7: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Hauptwarengruppen, S.63

https://pfaeffenhofen.de/dokumente/966/Einzelhandelsentwicklungskonzept_2018_Stadt_Pfaeffenhofen.pdf

Abb.8: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Übersicht Standortlage, S.76

https://pfaeffenhofen.de/dokumente/966/Einzelhandelsentwicklungskonzept_2018_Stadt_Pfaeffenhofen.pdf

Abb.9: : Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Berechnung Verkaufsflächenspielraum , S.113

https://pfaeffenhofen.de/dokumente/966/Einzelhandelsentwicklungskonzept_2018_Stadt_Pfaeffenhofen.pdf

Abb.10: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Zentren Struktur, S.66

https://pfaeffenhofen.de/dokumente/966/Einzelhandelsentwicklungskonzept_2018_Stadt_Pfaeffenhofen.pdf

Abb.11: Luftbild, Google Earth