



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 100
„Gewerbegebiet Kuglhof“
11. Änderung
Begründung



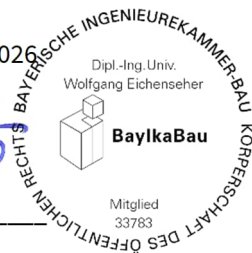
Planungsstand: Entwurf vom 18.06.2026

Anlagen

- Lärmschutzgutachten vom 08.03.1998 von Ingenieurgesellschaft mbH Dorsch Consult München

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 18.06.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhalt

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Planungsgebiet	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	8
2.3	Erschließungssituation.....	8
2.4	Altlasten	9
3.	Überörtliche und örtliche Planungen.....	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionalplan.....	10
3.3	Flächennutzungsplan.....	11
3.4	Planungsalternativen	11
3.5	Hochwassergefahren.....	12
3.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	12
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	12
4.1	Erneuerbare Energien.....	13
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	13
4.2.1	Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	13
5.	Erschließungskonzept.....	14
5.1	Verkehrskonzept	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	14

5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	14
5.1.3	Fuß- und Radwege	14
5.1.4	Ruhender Verkehr	14
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	14
5.3	Technische Infrastruktur	15
6.	Planungskonzept	15
6.1	Städtebauliche Ordnung	15
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	16
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	18
6.4	Nebenanlagen	19
6.5	Stellplätze	20
6.6	Grundstückszufahrten	20
6.7	Werbeanlagen	21
6.8	Visualisierung	22
7.	Grünordnungskonzept	22
7.1.1	Umweltbericht	23
7.1.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	23
8.	Artenschutz	24
9.	Immissionsschutz	24
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	24

11.	Planungsstatische Zahlen	25
-----	--------------------------------	----

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Der bereits im Gewerbegebiet ansässige Betrieb plant auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 144/94, Gem. Eberstetten den Bestandsbetrieb zu erweitern. Da die Bestandsflächen keine Erweiterungsmöglichkeit mehr bieten, soll die Erweiterung auf der südlich angrenzenden Fläche umgesetzt werden. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts reicht das bestehende Baurecht dafür nicht aus, weshalb eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen errichtet werden kann. Das sechste Geschoss soll nur als zurückversetztes Terrassengeschoss möglich sein. Die zulässige Gebäudehöhe ist daher von aktuell 16 m auf 27 m anzuheben. Um auf den hohen und langen aber recht schmalen Baukörper zu reagieren, werden dahingehend Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen und auch zum Teil über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan und dessen bisherige Änderungen. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der zur Sicherung der Betriebserweiterung notwendigen intensiven Grundstücksausnutzung ist die vollständige Umsetzung der bislang vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen jedoch nur eingeschränkt möglich. Die Grünflächen wurden deshalb auf die Bereiche konzentriert, in denen sie unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der städtebaulichen Zielsetzungen funktional sinnvoll und dauerhaft umsetzbar sind.

Der Betrieb des Vorhabenträgers ist ein produzierendes Unternehmen mit Schwerpunkt auf der Entwicklung, Herstellung und Veredelung hochwertiger Spezial- und Industrielabels. Im Rahmen des Vorhabens ist ergänzend die Einrichtung einer Betriebskantine vorgesehen, die im Terrassengeschoss untergebracht werden soll. Diese dient vorrangig der Versorgung der eigenen Beschäftigten des Betriebs sowie ggf. bei bestehendem Bedarf in untergeordnetem Umfang auch Beschäftigten einzelner umliegender Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebiets. Die Nutzung ist funktional dem Hauptbetrieb zugeordnet und als betriebsbezogene Infrastruktur vorgesehen. Die Räumlichkeiten der Betriebskantine sollen darüber hinaus für betriebsbezogene interne Veranstaltungen wie Mitarbeiterveranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Kundentermine, Besprechungen oder Maßnahmen der Kundenakquise genutzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Gewerbegebiet Kuglhof liegt südöstlich der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an der Staatsstraße 2045 und an der Äußeren Moosburger Straße. Der Umgriff der 11. Änderung liegt zentral im bestehenden Gewerbegebiet Kuglhof und grenzt an die Färberstraße im Süden an.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 144/94 der Gemarkung Eberstetten.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 144/70, 144/96 und 144/21 der Gemarkung Eberstetten.
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 144/55 der Gemarkung Eberstetten.
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 144/24 der Gemarkung Eberstetten (Färberstraße).
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 144/67 und 144/20 der Gemarkung Eberstetten.



Abb.: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Bayern Atlas



Abb.: Lage im Gewerbegebiet Kuglhof, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst ein einzelnes Grundstück, das bereits mit Stellplatzanlagen und Stützmauern bebaut ist.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet Gewerbegebiet Kuglhof ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die direkt im Süden angrenzende Färberstraße.

Weiterführend ist das Plangebiet im Osten an die Staatsstraße 2045 und im Westen an die Äußerer Moosburger Straße angebunden. In kurzer Distanz Richtung Südosten ist die Bundesautobahn A9 erreichbar.

Somit ist das Plangebiet sehr gut in das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen 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.

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)²) Rechnung getragen werden.

Da sich das Plangebiet in einem vorhandenen Siedlungszusammenhang befindet, bereits bebaut ist und der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient, die bereits voll erschlossen sind, kann diesen Zielen und dem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

² 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).

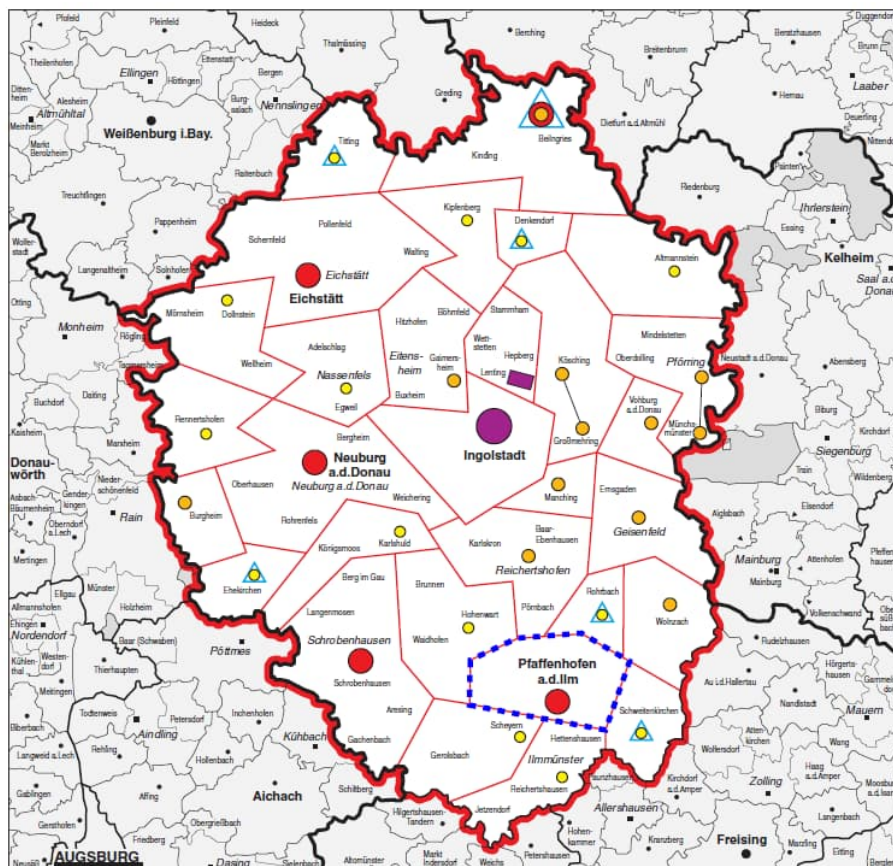


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird

durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nachverdichtet werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Damit entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

3.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Änderung des bestehenden Bebauungsplans wurden unterschiedliche Planungsalternativen geprüft. Ausgangspunkt war die Zielsetzung, die bereits gewerblich genutzte Teilfläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs einer geordneten Nachverdichtung zuzuführen und die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs am bestehenden Standort zu ermöglichen.

Die bisherige Nutzung der Fläche als Ausstellungs- bzw. Abstellfläche eines Autohauses stellt im

Vergleich zur geplanten Bebauung eine nur eingeschränkte Ausnutzung der innerörtlichen Gewerbeflächen dar. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB sowie der angestrebten Innenentwicklung wurde daher eine bauliche Nachverdichtung grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen wurde geprüft, hätte jedoch die geplante betriebliche Erweiterung nicht in angemessener Weise ermöglicht. Insbesondere die bisher festgesetzte offene Bauweise und damit nur mögliche 50 m Gebäudelänge, die bestehenden Höhenfestsetzungen sowie die bisherigen Baugrenzen würden eine funktionale und wirtschaftliche Umsetzung des geplanten Bürogebäudes erheblich einschränken.

Alternative Standorte außerhalb des bestehenden Gewerbebestands wurden ebenfalls betrachtet, jedoch verworfen. Der Flächenerwerb erfolgte gezielt zur Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Betriebs. Durch die direkte Anbindung an das bestehende Betriebsgrundstück können betriebliche Abläufe gebündelt, bestehende Erschließungsanlagen mitgenutzt sowie zusätzlicher Verkehr und weiterer Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden. Die Standorterweiterung am bestehenden Betriebsstandort entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung und stärkt zugleich die örtliche Wirtschaftsstruktur.

Die gewählte Planung stellt daher unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen, der städtebaulichen Zielsetzungen sowie des sparsamen Umgangs mit Flächen die zweckmäßigste Lösung dar.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Die 11. Änderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof“. Es grenzt kein anderer Bebauungsplan an das Plangebiet an.

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.

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Klimaschutzes sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird den Grundsätzen einer energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ist auf sämtlichen Dachflächen zulässig. Auf Flachdächern dürfen die Module zur Optimierung ihrer Ausrichtung und ihres Energieertrags aufgeständert werden. Die Begrenzung der Aufständigung auf eine Höhe von maximal 1,5 m, gemessen senkrecht zur Dachfläche, gewährleistet dabei eine städtebaulich verträgliche Integration der Anlagen in das Erscheinungsbild des Gebäudes.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen des Hauptgebäudes innerhalb der Attika, soweit sie nicht durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Dachterrassen, Wartungswege, Randstreifen oder vergleichbare Nutzungen belegt sind, mit Photovoltaik-Modulen zu versehen sind. Hierdurch wird eine effiziente Doppelnutzung der bereits überbauten Flächen ermöglicht, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen, und zugleich ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geleistet.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine bereits gewerblich genutzte Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs nachverdichtet. Dadurch kann zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und dem Grundsatz eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden ortsansässigen Betriebs am vorhandenen Standort und nutzt vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturstrukturen effizient mit.

4.2.1 Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch eine wesentliche Rolle. Kompakte Bauformen weisen aufgrund ihres günstigen Verhältnisses von Gebäudehülle zu Nutzfläche einen geringeren spezifischen Heizwärmebedarf auf. Ebenso sind flache Dachformen im Hinblick auf eine energieeffiziente und kompakte Bauweise gegenüber stark geneigten Dachformen vorteilhaft.

Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als Flachdach wird eine kompakte und flächensparende Gebäudeform ermöglicht. Gleichzeitig werden günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen geschaffen. Die geplante Nachverdichtung innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Bereichs entspricht zudem dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da vorhandene Flächen und Infrastrukturen effizient weitergenutzt werden.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Nähe des Plangebiets befinden sich in der Ledererstraße sowie in der Schäfflerstraße die Haltestellen der Expresslinie 4 und 5 des Stadtbusses 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 an das bestehende Fuß- und Radwegenetz des Gewerbegebiets angebunden, welches unmittelbar südlich angrenzt. Über die Äußere Moosburger Straße sowie die Staatsstraße 2045 besteht zudem eine Anbindung an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz der Stadt. Dadurch ist das Plangebiet auch für den nicht motorisierten Individualverkehr gut erreichbar.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die konkrete Ausgestaltung der Stellplatzanordnung sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens festzulegen. Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze erfolgen im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch den Anschluss am bestehenden öffentlichen Kanalnetz (Schmutz- und Regenwasserkanal) in der Färberstraße erschlossen.

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 aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Standorts sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs.

Die Einschränkung hinsichtlich des flächenbezogenen Schallleistungspegels dient dem Schutz der umliegenden Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen zu vermeiden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die verfügbaren Flächen dauerhaft für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden und Einschränkungen für bestehende und zukünftige Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnnutzungen vermieden werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Speise- und Schankwirtschaften, Boardinghäuser sowie Vergnügungsstätten, um den Gebietscharakter als Gewerbegebiet zu sichern und die vorhandenen Flächen vorrangig für produzierende, verarbeitende sowie sonstige gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und öffentlichen Speise- und Schankwirtschaften dient insbesondere dazu, einer Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch flächenintensivere oder publikumsorientierte Nutzungen entgegenzuwirken und zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden. Boardinghäuser werden

ausgeschlossen, da sie wohnähnliche Nutzungsstrukturen begründen können und damit dem angestrebten Gebietscharakter eines ausschließlich gewerblich geprägten Standorts entgegenstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sowie möglicher Nutzungskonflikte und trägt zur Sicherung eines hochwertigen und störungsarmen Gewerbestandorts bei.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Höhenfestsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs und die Errichtung eines sechsgeschossigen Bürogebäudes. Der untere Bezugspunkt wird aus Gründen der Bestimmtheit mit einer Höhe von 472,0 m über Normalhöhennull als Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 27,0 m über diesem Bezugspunkt. Die Wandhöhe wird als Oberkante der Attika des Terrassengeschosses definiert und gewährleistet damit eine eindeutige und nachvollziehbare Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe.

Das sechste Geschoss ist ausschließlich als Terrassengeschoss zulässig. Durch den an allen Gebäudeseiten erforderlichen Rücksprung von mindestens 2,4 m sowie die Begrenzung auf maximal 60 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses wird die Höhenentwicklung des Gebäudes gegliedert und die Fernwirkung des insgesamt hohen und schmalen Baukörpers reduziert. Hierdurch wird eine aufgelockerte Gebäudekubatur erreicht und eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das Gewerbegebiet sichergestellt. Die Beschränkung der Nutzung als Dachterrasse auf die Ebene des Terrassengeschosses dient zudem einer geordneten Dachgestaltung und vermeidet zusätzliche Aufenthaltsbereiche auf anderen Dachflächen.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden so gewählt, dass eine zeitgemäße, kompakte und flächensparende Bauweise innerhalb des Gewerbegebiets ermöglicht wird. Für Hauptgebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer mit umlaufender Attika und einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Flachdächer tragen zu einem ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbild der Bebauung bei und ermöglichen gleichzeitig eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen, insbesondere für die Dachbegrünung und die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Dachterrassen sind ausschließlich auf Ebene des Terrassengeschosses zulässig und unterstützen die gestalterische Gliederung des Gebäudes.

Die festgesetzte Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, verbessert das Mikroklima und unterstützt die Anpassung an die Folgen des

Klimawandels. In den Bereichen, die durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie oder durch erforderliche technische Anlagen in Anspruch genommen werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, um eine funktionale und effiziente Nutzung der Dachflächen zu gewährleisten.

Für Dächer von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Anbauten werden aufgrund ihrer untergeordneten Funktion abweichende Dachformen, Dachdeckungen und Dachneigungen zugelassen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung oder einer Überdeckung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sichergestellt, dass auch diese Dachflächen einen Beitrag zu den Zielen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und einer nachhaltigen Gebietsentwicklung leisten.

Dachaufbauten, wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten oder technische Anlagen, sind aus funktionalen Gründen erforderlich und daher bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Um die Fernwirkung des Gebäudes zu minimieren, sind diese ausschließlich innerhalb der Attika zulässig und Einzuhausen. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten dienen der Sicherstellung eines ruhigen und geordneten Gebäudeabschlusses. Durch die Verpflichtung zur Einhausung technischer Anlagen sowie die Vorgabe einer zusammenhängenden und einheitlichen Gestaltung werden visuelle Beeinträchtigungen durch einzelne technische Aufbauten vermieden. Die Beschränkung von Vor- und Rücksprüngen sowie die einheitliche Höhenentwicklung der Einhausung tragen dazu bei, dass die Dachaufbauten als gestalterisch integrierter Bestandteil des Gebäudes wahrgenommen werden. Die Vorgabe heller, gedeckter Farbtöne unterstützt ein zurückhaltendes Erscheinungsbild und reduziert die Fernwirkung der technischen Anlagen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherstellung eines hochwertigen, ruhigen und zeitgemäßen Erscheinungsbildes innerhalb des Gewerbegebiets sowie der gestalterischen Einbindung des aufgrund seiner Höhe und Länge städtebaulich prägenden Baukörpers. Zulässig sind ausschließlich Putzfassaden in hellen, gedeckten Farbtönen mit weißem Grundton. Dunkle Fassadenflächen sind lediglich in untergeordnetem Umfang von bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig, um eine angemessene Strukturierung und Akzentuierung der Fassaden zu ermöglichen. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Fassadenmaterialien und -anstriche werden ausgeschlossen, um störende Fernwirkungen und ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Betonung der Gebäudehorizontalen sind horizontale Gliederungen und Fensterbänder unzulässig. Die Öffnungsflächen müssen gegenüber den Wandflächen untergeordnet bleiben, sodass der Baukörper trotz seiner Größe als klar gegliedertes und ruhiges Gebäude in Erscheinung tritt.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der langen Gebäudefassaden wird darüber hinaus eine ausdauernde Vertikalbegrünung durch vorgesetzte Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient der Gliederung und optischen Auflockerung des langgestreckten Baukörpers, verbessert das Mikroklima und leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Das Terrassengeschoss ist von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen, da der allseitige Rücksprung dieses Geschosses bereits zu einer eigenständigen gestalterischen Gliederung des oberen Gebäudeabschlusses beiträgt.

Die Festsetzungen zur Außengestaltung dienen einem geordneten und nachhaltigen Umgang mit den Freiflächen. Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern und die Versiegelung zu reduzieren. Tiefgaragenzufahrten sowie Zufahrten für die Anlieferung sind hiervon aufgrund technischer und betrieblicher Anforderungen ausgenommen.

Einfriedungen sind hinsichtlich ihrer Höhe, Materialität und Farbgebung beschränkt, um ein offenes und einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Gewerbegebiets sicherzustellen. Die Beschränkung auf transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Stabgitter ohne Sockel vermeidet eine abschottende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum. Die vorgeschriebene Bodenfreiheit ermöglicht zudem die Durchlässigkeit für Kleintiere.

Die zulässigen Geländeänderungen berücksichtigen die topographischen Gegebenheiten des Grundstücks und ermöglichen eine funktionale Nutzung des Baugrundstücks. Durch die Begrenzung von Böschungen und Stützmauern sowie die Verpflichtung zur Begrünung höherer Stützmauern wird eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild sichergestellt. Für Zufahrtsbereiche werden aufgrund der erforderlichen Erschließung und der zu überwindenden Höhenunterschiede ausnahmsweise höhere Stützmauern zugelassen.

6.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u. a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien

auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100 % der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben. Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadteigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich. Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb allgemein zulässig und auf dem Hauptdach ist die gesamte Dachfläche innerhalb der Attika, welche nicht mit anderen technischen Anlagen, Aufzugsüberfahren, Lüftungsanlagen, Dachterrassen, (Wartungs-)Wege, Randstreifen o.Ä. belegt ist, mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist bewusst, dass sich durch eine Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur Dachbegrünung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können.

6.4 Nebenanlagen

Um die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen und der Gebietsart entsprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Hierzu zählen beispielsweise Einhausungen für Fahrradabstellanlagen, Müllsammelstellen oder sonstige untergeordnete bauliche Anlagen. Auf die Festsetzung konkreter Standorte wurde verzichtet, um eine flexible und funktionale Anordnung im Zuge der Objektplanung

zu ermöglichen und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls allgemein zulässig, um eine bedarfsgerechte technische Infrastruktur und eine nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen.

6.5 Stellplätze

Auf die Festsetzung konkreter Flächen für Stellplätze wurde bewusst verzichtet, um im Rahmen der weiteren Objekt- und Freiflächenplanung eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung und Gestaltung der Stellplatzanlagen zu gewährleisten. Dadurch kann auf betriebliche Anforderungen sowie funktionale und gestalterische Belange angemessen reagiert werden.

6.6 Grundstückszufahrten

Die Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten dienen der Sicherstellung einer geordneten und funktional leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts sowie der betrieblich erforderlichen Trennung unterschiedlicher Verkehrsarten (Anlieferung, Tiefgarage und Stellplatzverkehr) werden die Grundstückszufahrten zeichnerisch konkret festgesetzt. Durch die räumlich eindeutige Zuordnung der Zufahrten wird eine konfliktarme Abwicklung der verschiedenen Verkehrsströme innerhalb des Grundstücks gewährleistet und eine funktionale Organisation der Erschließung sichergestellt. Gleichzeitig ermöglicht die konkrete Lagefestsetzung eine präzise städtebauliche Abstimmung mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Freiraumstrukturen.

Die Festsetzung trägt zudem zur geordneten Gestaltung der straßenbegleitenden Freiflächen bei. Insbesondere kann der entlang der Erschließungsstraße vorgesehene Grünstreifen eindeutig dimensioniert und funktional in die Gesamtgestaltung integriert werden, ohne dass durch eine variable Anordnung der Zufahrten eine optische Überdimensionierung oder unruhige Wirkung des Grünstreifens entsteht. Dadurch wird eine klare, nachvollziehbare und städtebaulich ausgewogene Gestaltung des Straßenraums erreicht.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsbreiten stellen dabei die jeweils maximal zulässige Ausdehnung der Zufahrtsbereiche dar. Eine geringere Breite der Zufahrten ist zulässig, sofern die betrieblichen Anforderungen weiterhin erfüllt werden. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die spätere Ausführungsplanung geschaffen. Im Falle einer schmaleren Ausführung können die angrenzenden Grünflächen entsprechend erweitert werden, wodurch eine zusätzliche Begrünung des Grundstücks ermöglicht wird.

6.7 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherstellung eines geordneten und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes innerhalb des Gewerbegebiets. Gleichzeitig wird dem berechtigten Interesse der Betriebe an einer angemessenen Eigenwerbung Rechnung getragen.

Je Gebäude ist eine Werbeanlage zulässig. Durch die Beschränkung auf eine flächig an der Fassade anzubringende Werbeanlage werden eine Überfrachtung der Fassaden sowie eine visuelle Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes vermieden. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Einfriedungen sind ausgeschlossen, um eine ruhige und einheitliche Gestaltungswirkung sicherzustellen.

Die Begrenzung der zulässigen Größe auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche sowie die Höchstmaße für einzelne Werbeanlagen stellen sicher, dass diese sich dem Baukörper unterordnen und nicht als dominante Gestaltungselemente in Erscheinung treten. Die Höhenbegrenzung auf die Oberkante der jeweiligen Gebäudewand unterstützt dieses Ziel zusätzlich.

Zur Vermeidung von störenden Licht- und Bewegungswirkungen sind blinkende, wechselnde oder sonst unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen ausgeschlossen. Auch Bildschirme und vergleichbare digitale Werbeträger sind unzulässig, um eine technische Überprägung des Gebiets sowie eine ungewollte Außenwirkung insbesondere in den Nachtstunden zu verhindern. Gleichmäßig beleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen bleiben zulässig und ermöglichen eine angemessene Darstellung der Betriebe.

6.8 Visualisierung



Abb. Visualisierung Ansicht Nordost Entwurf Gebäude, Herr Roland Sailer

7. Grünordnungskonzept

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan und dessen bisherige Änderungen. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der zur Sicherung der Betriebserweiterung notwendigen intensiven Grundstücksausnutzung ist die vollständige Umsetzung der bislang vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen jedoch nur eingeschränkt möglich. Die Grünflächen wurden deshalb auf die Bereiche konzentriert, in denen sie unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der städtebaulichen Zielsetzungen funktional sinnvoll und dauerhaft umsetzbar sind.

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden im Wesentlichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie aus bereits erfolgten Bebauungsplanänderungen übernommen und im Zuge der vorliegenden Planung an die geänderten Grundstücksgrenzen sowie die Anpassung der Baugrenzen entsprechend verschoben und fortgeschrieben.

Ziel der Grünordnung ist die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen. Die Gliederung der Grünflächen durch Wiesenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen trägt zur Auflockerung der Bebauung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Für Teilflächen wird eine dichtere Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen,

wobei die übrigen Flächen auch funktional befestigt werden können. Damit wird ein angemessener Ausgleich zwischen gestalterischen und betrieblichen Anforderungen geschaffen.

Die festgesetzte Pflanzliste stellt eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Artenauswahl sicher und orientiert sich sowohl an heimischen Arten als auch an klimaangepassten Zukunftsbaumarten. Durch die Vorgaben zur Pflanzqualität wird eine langfristige Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahmen gewährleistet. Ergänzend trägt die Vorgabe zur Pflanzung großkroniger Bäume je angefangener Grundstücksfläche zur weiteren Durchgrünung und Strukturierung des Plangebiets bei.

Die Festsetzungen zur Artenauswahl orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation und sichern damit eine hohe ökologische Wertigkeit der Pflanzungen. Die Kombination aus Feldhecken und flächendeckenden Strauchpflanzungen dient zusätzlich der ökologischen Vernetzung sowie der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets.

Die Festsetzung zum Zeitpunkt der Pflanzungen stellt sicher, dass die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen umgesetzt werden. Dadurch wird eine frühzeitige Wirksamkeit der Begrünung gewährleistet. Ausfälle sind dauerhaft zu ersetzen, um die Zielsetzung der Grünordnung langfristig zu sichern.

7.1.1 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.

7.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² 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; zudem der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von 0,6 unverändert bleibt.

8. Artenschutz

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange und zur Förderung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten festgesetzt.

Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 5 m² sind zum Schutz vor Vogelschlag mit geeigneten Maßnahmen wie strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas auszuführen. Diese Maßnahmen reduzieren das Kollisionsrisiko deutlich und leisten einen wirksamen Beitrag zum Artenschutz im Siedlungsraum. Unwirksame Maßnahmen wie das Anbringen von Greifvogelsilhouetten werden ausdrücklich ausgeschlossen, da sie keinen ausreichenden Schutz vor Vogelschlag gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) der Kontingentfläche von 65 dB(A)/m² tags sowie 50 dB(A)/m² nachts bleiben unverändert bestehen.

Die schalltechnische Verträglichkeit wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans untersucht. Das hierzu erstellte Lärmschutzgutachten vom 08.03.1998 von Ingenieurgesellschaft mbH Dorsch Consult München behält weiterhin seine Gültigkeit und ist als Anlage beigelegt.

Ergänzend wurde im Zuge der Vorhabenplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verträglichkeit der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente bestätigt.

10. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Auch befinden sich keine Denkmäler in direkter Nähe oder im Einflussbereich.

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.

11. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	2.968 m ²
------------------------------	----------------------