



B E S C H L U S S

aus der 16. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 18. Juni 2026

2.3 **Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ – Behandlung der Stellungnahmen –**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 23.03.2023 (Nr. 2.4) den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat folgendes ergeben: Durch den geplanten Bebauungsplan sind keine hohen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser – wassersensibler Bereich – sind als nicht erheblich einzustufen, da sie durch bauliche Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Pfaffenhofen zwischen Dr.-Bergmeister-Straße und Schrobenhausener Straße. Es erstreckt sich ausgehend von der südwestlichen Ecke Dr.-Bergmeister-Straße/Kapellenweg bis einschließlich der westlichen Bebauung entlang der Dr.-Bergmeister-Straße sowie der Bebauung an der westlichen Heinrich-Streidl-Straße.

Für das Plangebiet werden folgende allgemeine Planungsziele verfolgt: Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine sozialverträgliche Nachverdichtung der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung der stark heterogenen Gebäudestrukturen zu steuern. Aufgrund der Lage an einer stark befahrenen Umgehungsstraße kommt der Gewährleistung gesunder Wohn- & Arbeitsbedingungen eine besondere Bedeutung zu.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.02.2026 mit 23.03.2026 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- | | |
|--|--|
| 1 Vodafone Deutschland | 2 Gesundheitsamt |
| 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 4 Bauverwaltung, SG 3.1 |
| 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 6 Liegenschaft, SG 3.4 |
| 7 GVG Gasversorgung Pfaffenhofen | 8 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 9 Deutsche Telekom | 10 Bauordnung, SG 3.1 |
| 11 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 12 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 13 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald;
Landesverband Bayern e.V. (SDW) | 14 Verkehrsrecht, SG 3.1 |
| | 15 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. ID: M1017 – Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Pfaffenhofen zur Stellungnahme zugeleitet.

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfallbehälter sind an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Die Stichstraße „Samhofstraße“ kann mangels Wendemöglichkeit nicht befahren werden, die Behälter sind an der Einmündung bereitzustellen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Siedlungsgebiet – wie bisher bereits – entsprechend zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. ID: M1006 – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal: - D-1-86-143-51. Historische Ausstattung des Vorgängerbaus im Kapellenneubau, um 1800.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalen unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend abgebildet.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal wird unter Angabe der Aktennummer sowie einer Kurzbeschreibung in die Planzeichnung aufgenommen. In der Begründung ist es bereits aufgeführt; diese wird ergänzend um einen Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG erweitert.

3. ID: 1011 – Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Pfaffenhofen liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die

Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 35 qm und 45 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35-45 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte, wenn möglich, im öffentlichen Bereich eingeplant werden.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist aktuell bereits vollständig erschlossen, so dass keine Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Mit Blick auf einen möglichen zukünftigen Bedarf weiterer Trafostationen wird ergänzend festgesetzt, dass notwendige Versorgungseinrichtungen wie Trafostationen auch außerhalb der festgelegten Bauräume zulässig sind. Eine darüber hinausgehende Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4. ID: 1022 – Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr

Die Stadt Pfaffenhofen beabsichtigt mit der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans eine planerische Steuerung der Nachverdichtung in dem überwiegend bereits bebauten, 11,76 ha großen Geltungsbereich zwischen Dr. Bergmeister-Straße und Schrobenhausener Straße, westlich des Kapellenwegs.

Neben mehr Spielraum bei der Überbaubaren Grundfläche und einer Anhebung der GRZ auf einheitlich max. 0,4 werden zudem u.a. zeitgemäße Vorgaben für Klimaschutz,

Klimaanpassung und zum Artenschutz getroffen. Zudem soll Lärmschutz für einen Teilbereich im Süden entlang der Schrobenhausener neu Straße geregelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11A hebt den seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ mit all seinen Änderungsfassungen für den westlichen Teilbereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets auf und ersetzt diesen in diesem Umgriff.

Die vorgenommenen Höhenfestsetzungen und die Regelungen zum Baurecht im WA 1 und WA 2 orientieren sich an den Ergebnissen des Gutachtens der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH von Januar 1985 sowie 1988. Zudem wurde für den Bereich ohne Lärmschutzwand entlang der Schrobenhausener Straße durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine schalltechnische Untersuchung(August 2025) vorgelegt und dementsprechend Maßnahmen für Neu- und Umbauten für diesen Bereich als neue Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dem o.a. Planvorhaben zur Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung besteht prinzipiell Einverständnis, es ist jedoch grundsätzlich zu gewährleisten, dass die Realisierung der geplanten Nachverdichtung zu im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die gewachsenen Strukturen an den Geltungsbereich angrenzend mit sich bringt; die planerischen Bemühungen der Stadt im Sinne einer siedlungsverträglichen Nachverdichtung unter Wahrung und Verbesserung des Immissionsschutzes sind daher zu befürworten- ebenso wie differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Übrigen.

Abwägung:

Der vorliegende Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und übernimmt damit die Gebietsart des Ursprungsbebauungsplans, der am 10.11.1988 rechtskräftig wurde, unverändert für seinen gesamten Geltungsbereich. Auch die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen geprägt. Die südlich und westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen haben im Rahmen ihrer jeweiligen Gebietsausweisung die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet bereits berücksichtigt. Insbesondere wurden die wechselseitigen Auswirkungen von bestehenden Nutzungen und der beabsichtigten Wohnbebauung bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans gutachterlich untersucht.

Die vorgesehene Nachverdichtung im Plangebiet führt für sich genommen zu keiner Änderung der wechselseitigen Schutzansprüche. Da sich insbesondere an den zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets nichts ändert, sind Beeinträchtigungen der angrenzenden, gewachsenen Strukturen nicht zu erwarten.

Eine Änderung der Planung ist nicht ersichtlich.

5. ID: M1005 – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort einverstanden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ geltend zu machen.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. ID: 1003 – Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. IIm, Abwasserentsorgung

Unter Punkt E Hinweise durch Text wären aus unserer Sicht folgende Änderungen vorzunehmen:

Punkt 2: Hausdränagen

Dieser Punkt sollte mit Punkt 9 zusammengeführt werden. Die Einleitung von Hausdrainagen ist in der Entwässerungssatzung der Stadtwerke ausgeschlossen.

Punkt 9: Verschiedene Beschreibungen zur Entwässerung

Die beiden Sätze ab "Es wird empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser..."

sind in eigenständige Punkte auszugliedern, da diese nichts mit der Entwässerung zu tun haben.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. ID: M1021 – Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Da von der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A "Dr.-Bergmeister-Straße" der Stadt Pfaffenhofen keine Kreisstraßen betroffen sind, wird von Seiten des kreiseigenen Tiefbaus keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

8. ID: M1013 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte innerhalb des bestehenden und mehrfach geänderten Bebauungsplanes Nr. 11 verträglich nachverdichten und ändert dazu weite Teile des Bebauungsplanes. Das Gebiet ist bereits weitestgehend mit Wohnnutzungen bebaut. Dazu werden u. a. die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gefordert. Folgendes wird angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplannerische Beurteilung:

1. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 S. 4 BV sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Derzeit sind gemäß Punkt D. 7.1 bei Doppel- und Reihenhäusern Sichtschutzanlagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück auf Höhe der Terrasse bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Es wird angeregt, auf einen „technischen“ Sichtschutz zwischen den Grundstücken zur Wahrung und Sicherung der Ortsbildqualität zu verzichten. Sollte die Gemeinde sich doch für die Festsetzung von Sichtschutzeinrichtungen zwischen den Grundstücken im Terrassenbereich entscheiden, wird angeregt, diese aus Gründen der Gestaltung mit natürlichen Materialien wie z. B. Holz zuzulassen. Bevorzugt sollte außerdem eine Pflanzung aus heimischen Heckenarten eingesetzt werden.

2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 S. 3 BV. Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift etc., vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Es wird angeregt, zu prüfen, ob es sich bei der gemäß Punkt B. 5.1.2 als Wald festgesetzten Fläche tatsächlich Wald gem. Waldgesetz handelt, z. B. durch eine Beteiligung des zuständigen Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) im Verfahren, da sie in der 7. Änderung als Grünfläche festgesetzt worden ist.

3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Stadtrat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Stadtverwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine

eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen. [Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.]

4. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare und eindeutige Angaben voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (vgl. z. B. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Unter Punkt D. 4.1 wird festgesetzt, dass Doppelhäuser [...] im Bestand gestalterisch aneinander anzupassen sind. Nach Ansicht der Fachstelle ist diese Festsetzung nicht bestimmt genug. Dazu wird angeregt, eine konkretere Festsetzung zu prüfen

5. Die Begründung gemäß § 2a BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung ist noch nicht ausreichend. Sie sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. Bisher wird nicht vollständig klar, weshalb die Abgrenzung der gegenständlichen Änderung nicht den vollen Umgriff des Ursprungsbebauungsplanes aufgreift. Es wird daher angeregt, dies noch zu klären und in die Begründung aufzunehmen.

Redaktionelle Anregungen:

Festsetzungen durch Text

- Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, werden im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf u. a. unter Punkt D.4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie Festsetzungen zu Photovoltaikmodulen getroffen. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dabei Betriebspflichten wie z. B. der Einsatz von erneuerbaren Energien nicht festgesetzt werden können (siehe Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 2025, BauGB § 9 Rn. 137).

Hinweise

- Es wird angeregt, die von der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes betroffenen Flächen in einem dadurch überlagerten Ursprungsbebauungsplan entsprechend zu markieren und mit einem Verweis auf die Teiländerung mit Datum zu versehen.

Abwägung:

Zu 1. Sichtschutzanlagen

Der Anregung, auf Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen bei Doppel- und Reihenhäusern zu verzichten, wird nicht gefolgt. Sichtschutzanlagen werden zur Wahrung der Privatsphäre sowie zur Vermeidung nachbarlicher Konflikte als erforderlich und städtebaulich vertretbar angesehen.

Auch der Anregung, weitergehende gestalterische Festsetzungen für derartige Sichtschutzanlagen zu treffen, wird nicht gefolgt. Eine zu detaillierte Regelung würde die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer unverhältnismäßig einschränken. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der in diesen Bereichen bereits dichten Bebauungsstruktur.

Heckenpflanzungen sind bereits als heimische Laubhecken und Laubgehölze definiert.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst..

Zu 2.: Änderung der Flächennutzung

Der Anregung wird entsprochen. Die betreffende Fläche wird als Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesen, was auch der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Die Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Derzeit befinden sich dort lediglich wenige größere Bäume. Die Umwidmung zu einer öffentlichen Grünfläche

trägt dem übergeordneten Ziel einer flächendeckenden Durchgrünung des Siedlungsgebiets besser Rechnung.

Zu 3. Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt gemäß Festsetzung D.2.4 die Höhe der Erschließungsstraße. Die Wandhöhe ist jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OK EG-Rohfußboden) zu messen; dabei wird die Gebäudemitte senkrecht zur Erschließungsstraße herangezogen. Bei mehreren angrenzenden Straßen ist die tiefer gelegene Straße als Bezugspunkt maßgeblich. Für die Festlegung der OK EG-Rohfußboden wird ein Messspielraum von 50 cm eingeräumt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die festgesetzten Dachneigungen definiert. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, welche als Orientierung herangezogen werden kann. Das Gelände ist im Wesentlichen eben, abgesehen von einzelnen Grundstücken nördlich der Karl-Schwaiger-Straße. Aufgrund des klar definierten Bezugspunkts – der Erschließungsstraße – werden zusätzliche Gelände- oder Gebäudeschnitte zur Erläuterung der textlichen Festsetzungen nicht für erforderlich erachtet.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind städtebaulich begründet und gewährleisten eine angemessene Orientierung am Bestand. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Zu 4. Festsetzung zu Doppelhäusern

Die Festsetzung für Doppelhäuser wird präzisiert. Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen, mit durchgehendem First und Traufe, einheitlicher Dachneigung sowie gleicher Dacheindeckung. Eine Bezugnahme auf die Bestandssituation entfällt, da die Mehrzahl der Parzellen bereits bebaut ist.

Zu 5. Begründung und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Begründung wird ergänzt, um den räumlichen Geltungsbereich der Neuplanung eindeutig darzustellen. Gegenstand der Überplanung sind ausschließlich Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA), die klar gegenüber den festgesetzten Gewerbegebieten (GE), Sondergebieten (SO) und Mischgebieten (MI) abgegrenzt sind.

Für die westlich angrenzenden Bereiche mit Wohn- und gewerblicher Nutzung bestehen aufgrund der jeweiligen Bestandssituation eigenständige Planungsziele, die über die Zielsetzungen der vorliegenden Neuplanung hinausgehen und daher nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens sind. Die beiden nordwestlich an den gegenständlichen Geltungsbereich angrenzenden Wohnbaugrundstücke sollen gemeinsam mit den Flächen des bislang unbeplanten Innenbereichs nördlich der Dr.-Bergmeister-Straße für ein gesondertes Planungsverfahren künftig zur Verfügung stehen.

Dies gilt gleichermaßen für den östlich gelegenen Bereich am Bayernwerk-Areal, der nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Für diesen Bereich bestehen abweichende planerische Zielsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen östlich der Dr.-Bergmeister-Straße sowie die Überplanung der Flächen im Hochwasserrisikogebiet (Ü-Gebiet HQ extrem). Bereits im Ursprungsbebauungsplan war dieser Bereich durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ von den übrigen WA-Flächen abgegrenzt und wird überwiegend durch die Bayernwerke genutzt, ohne dass hierfür eine konkrete Nutzung festgesetzt war.

Durch die Ergänzung der Begründung wird nachvollziehbar dargelegt, dass sich der Geltungsbereich der Neuplanung bewusst auf die behandelten WA-Flächen beschränkt, während angrenzende Bereiche mit eigenständigen planerischen Zielsetzungen gezielt ausgenommen werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich.

Zu redaktionelle Anregungen: Die Ausführungen zu den getroffenen Festsetzung bezüglich der Nutzung solarer Strahlungsenergie werden zur Kenntnis genommen und sind der Stadt bekannt.

Zu Hinweise: Die Bezeichnung und Darstellung sämtlicher Änderungsbereiche aus Teiländerungen des Ursprungsbebauungsplans, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden, ist entbehrlich und trägt nicht zur Übersichtlichkeit der Planzeichnung bei. Die Darstellung des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans bleibt unverändert.

9. ID: M1018 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11A "Dr.-Bergmeister-Straße" der Stadt Pfaffenhofen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Dieser Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 5. E. Hinweise durch Text bereits enthalten.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der ErsatzbaustoffV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Bitte ändern Sie im Plan Nr. 10 der E. Hinweise durch Text entsprechend der neuen Regelung der Ersatzbaustoffverordnung ab.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Hinweis Nr. 10 in den Planunterlagen wird hinsichtlich der neuen Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung redaktionell zu korrigiert.

10. ID: M1016 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

11. ID: M1019 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionschutzbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen beabsichtigt einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ anzupassen. Die Anpassung dient einer siedlungsverträglichen Nachverdichtung. Das in der UR-Fassung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet so wie die Baugrenzen werden im BP Nr. 11A unverändert beibehalten und vom Geltungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes abgegrenzt. Der Geltungsbereich wird im Süden von der Umgehungsstraße ‚Schrobenhausener Straße‘ und im Westen vom Gewerbegebiet ‚Dr.-Bergmeister-Straße‘ begrenzt. Für den Geltungsbereich bestehen zwei Lärmschutzwände, die LSW entlang der Schrobenhausener Straße teilt sich in 3 Teile und liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Ein Teilbereich wurde nicht hergestellt gemäß dem Gutachten von 1985. Durch die Anpassung wurde zum Schutz vor Straßenverkehrslärm eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr berechnet und beurteilt (CHC, Projekt-Nr. 1924-2025/V04.1 vom 06.08.2025).

Der Verkehrslärm der Schrobenhausener Straße wurde mit Hilfe der RLS-19 im Prognosefall 2040 durchgeführt. Die Beurteilung von Verkehrslärm findet anhand der Orientierungswerte

der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für ein WA mit tagsüber/nachts 55/45 dB(A) und anhand der Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA mit 59/49 dB(A) statt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet Tag/Nacht nicht durchgängig eingehalten werden können. Auch der IGW der 16. BImSchV wird straßenzugewandt Tag/Nacht überschritten. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die Untersuchung zeigt auch auf, dass an jedem Gebäude straßenabgewandt der IGW oder auch der ORW eingehalten werden kann. In der SU wird auch die fehlende Schallschutzwand ergänzt und zeigt auf, dass an der Mehrzahl der Fassaden tagsüber der ORW eingehalten wird und an allen Fassaden der IGW der 16. BImSchV. Zudem wurden in der schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge ohne aktiven Schallschutz aufgezeigt und ausgearbeitet.

Im Teilbereich der Schrobenhausener Straße und Dr.-Bergemeister-Straße wurde im Ursprungs-Bebauungsplan eine Lärmschutzwand für die Bebauung festgesetzt. Diese wurde nicht hergestellt.

Ausgehend der Lärmemissionen des Straßenverkehrs ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) grundsätzlich aus immissionsschutzfachlicher Sicht vorrangig zu empfehlen. Hierdurch würde auch der Außenwohnbereich (Terrasse, Garten, etc.) geschützt werden. Für den Bereich ohne Lärmschutzwand wurde durch CHC in der schalltechnischen Untersuchung die Lärmimmissionen untersucht. Die aufgezeigten aktiven Minderungsmaßnahmen sind in der Begründung als nicht machbar bzw. nicht Verhältnismäßigkeit diskutiert worden. Der bauliche Schallschutz, d.h. Maßnahmen am Gebäude selbst soll im Bebauungsplan als Maßnahme (passiver Schallschutz) festgesetzt werden und die gesunden Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren wahren.

Mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile in Kombination mit der „architektonischen Selbsthilfe“ soll für schutzbedürftige Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden können, an der die IGW Tags/Nacht eingehalten werden. Als weitere Möglichkeit bestehen Alternativen unabhängig von der fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (Prallscheiben, Loggien, Laubgänge usw.). Für den Außenbereich wurde innerhalb der Tagzeit an einem Immissionsort bauliche Schallschutzmaßnahmen getroffen. Die Schutzbedürftigkeit ist dabei auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag beschränkt, da Außenwohnbereiche regelmäßig nur innerhalb der Tagzeit genutzt werden. Der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen wird im Gutachten mit der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1075.04) begründet und zulässig durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, dass der tagsüber in einem Mischgebiet zulässige Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten wird.

Die schallschutztechnischen Festsetzungen sowie die Hinweise wurden für Neu- oder Anbauten entsprechend der SU im Bebauungsplan aufgenommen.

Unter den Hinweisen Ziffer 13 „Schallschutztechnische Hinweise“ wird auf die Punkte 1 bis 3 verwiesen, die als redaktioneller Fehler zu den Ziffern 9.1 bis 9.3 hingewiesen werden sollte.

Aus der Sicht der Immissionsschutztechnik bestehen keine Bedenken gegen die Nachverdichtung mit dem Bebauungsplan Nr. 11A „Dr.-Bürgermeister-Straße“. Es wird nochmal ausdrücklich auf die fehlenden Lärmschutzmaßnahmen für die bestehenden Wohnhäusern durch nicht vollzogene Lärmschutzwand hingewiesen.

Abwägung:

Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Anpassungen in Ziffer 13 der Hinweise werden entsprechend berücksichtigt und umgesetzt.

Ein im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehener Teilabschnitt einer Lärmschutzwand wurde im Zuge der damaligen Erschließung tatsächlich nicht realisiert. Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen der tatsächlichen Nutzung der hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen ist eine nachträgliche Umsetzung der Lärmschutzwand zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr realistisch darstellbar. Zudem hat sich die örtliche Situation seit Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans wesentlich verändert. Insbesondere entspricht die heutige Gelände- und Erschließungssituation – unter anderem durch den zwischenzeitlich

hergestellten Geh- und Radweg entlang der Schrobenhausener Straße sowie den vorhandenen Wall – nicht mehr den ursprünglichen planerischen Annahmen. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der erheblichen Kosten einer aktiven Schallschutzmaßnahme und der damit verbundenen Umlage auf eine vergleichsweise geringe Anzahl von lediglich zehn betroffenen Bauparzellen ist nicht von einer ausreichenden Akzeptanz bei den betroffenen Eigentümern auszugehen. Insgesamt wird die Umsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme daher als nicht mehr verhältnismäßig bewertet.

Vor diesem Hintergrund sieht die vorliegende Bauleitplanung die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vor.

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei insgesamt zehn Parzellen schützenswerte Fassaden vorliegen. Diese betreffen überwiegend die Südseiten sowie teilweise die Ost- und Westseiten der Gebäude. Für die Nordseiten ergibt sich kein zusätzlicher Schutzbedarf. Damit verfügt jede der betroffenen Parzellen über mindestens eine Fassadenseite, für die keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind sechs der betroffenen Parzellen noch unbebaut. Vier Parzellen sind bereits bebaut und weisen gemäß der aktuellen gutachterlichen Bewertung an bestimmten Fassaden einen Schallschutzbedarf auf. Für bestehende Gebäude können nachträgliche Anforderungen jedoch grundsätzlich nicht erhoben werden. Bei künftigen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend umzusetzen.

Die Gründe, weshalb frühere Baugenehmigungen ohne entsprechende Schallschutzaufgaben erteilt wurden, obwohl die ursprünglich vorgesehene Lärmschutzwand nicht errichtet worden ist, lassen sich heute nicht mehr nachvollziehen, da die betreffenden Genehmigungen teilweise mehr als 35 Jahre zurückliegen.

Ungeachtet dessen sind die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich auch für die bestehenden Gebäude technisch umsetzbar. Die Stadt bietet den betroffenen Eigentümern an, die konkrete Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der vorliegenden Planung abzustimmen sowie – soweit erforderlich – geeignete und angemessene Kompensationslösungen zu prüfen und zu vereinbaren.

Die vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt, führen jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen stellt unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine angemessene und verhältnismäßige Lösung dar.

12. ID: M1020 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen hat am 23.03.2023 einen Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ hebt den Bebauungsplan Nr. 11 „Dr. Bergmeister-Straße“ sowie die bis dahin erfolgten Änderungen in diesem Bereich auf.

Die Neufassung des Bebauungsplanes wird, mit der Vielzahl an Änderungen und der damit mangelnden Übersichtlichkeit sowie der notwendigen Nachverdichtung begründet. Für den Bereich der Neuaufstellung wird das allgemeine Wohngebiet als Nr. 11A überplant und als eigener Geltungsbereich vom Misch- und Gewerbegebiet abgegrenzt.

Die Stadt beabsichtigt die Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung, gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Für die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB weist die Begründung aus, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Deshalb kann die Bauleitplanung im Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, sofern die zulässige überbaubare Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² beträgt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 116.423,17 m². Unter Heranziehen der mit Planzeichnung ausgewiesenen Wohnbauflächen von rund 79.600 m² und der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, weist die Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, 31.838,8 m² überbaubare Grundfläche aus. Liegt die Grundfläche

zwischen 20.000 und unter 70.000 m², sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

Es werden durch eine Nachverdichtung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei die Auswirkungen der Änderung auf den Naturhaushalt zu minimieren oder in Teilbereichen sogar zu verbessern.

Folgendes wird angeregt:

7.1. Einfriedungen welche mit Kunststoff bezogen oder bespannt sind sollten explizit ausgeschlossen werden. Selbiger Ausschluss wird für Gabionenwände als Einfriedung vorgeschlagen.

7.2. Die Begrünung der Vorgärten sollte durch „Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern“ ergänzt werden. Vorgärten sind eine wichtige optische Erweiterung des öffentlichen Raumes, welche durch eine schöne und gerne auch bunt blühende Bepflanzung auflockert und aufwertet.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Ergänzung der Festsetzungen zu Einfriedungen ist nicht erforderlich, da bereits festgelegt ist, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Damit sind geschlossene Zaunelemente, etwa bespannte oder verkleidete Ausführungen sowie Gabionenwände, bereits unzulässig.

Die Festsetzung offener Vorgärten wird als ausreichend angesehen. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind lediglich Hauszugänge und Garagenzufahrten zulässig, sodass für weitere Nutzungen nur begrenzte Flächen verbleiben. Darüber hinaus greift die städtische Begrünungssatzung, die für unbebaute Flächen eine Begrünung vorsieht und beispielsweise Steingärten ausschließt. Weitergehende Regelungen sind nicht vorgesehen, da sie die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer unverhältnismäßig einschränken würden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

13. ID: M1014 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A "Dr.-Bergmeister-Straße" der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14. ID: M1015 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Auf die Lage im wassersensiblen Bereich und die Darstellungen im Umweltatlas „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ wird hingewiesen.

Abwägung:

Die Hinweise zur Lage des Plangebiets innerhalb eines wassersensiblen Bereichs werden zur Kenntnis genommen. Diese Einstufung begründet für sich genommen noch keine konkret berechnete Eintrittswahrscheinlichkeit für Hochwasserereignisse, weist jedoch auf ein grundsätzlich vorhandenes Risiko hin. Unabhängig davon ist im Plangebiet mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, was im Rahmen konkreter Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen ist.

Gemäß der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist insbesondere im nördlichen Bereich der Dr.-Bergmeister-Straße mit erhöhtem Oberflächenabfluss zu rechnen. Diesem Umstand wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen Rechnung getragen, die einen Abstand von 5 m zur Straßenkante einhalten und somit eine entsprechende Rückversetzung der Baukörper gewährleisten.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan bereits unter den Hinweisen (Ziffer E.9) entsprechende Empfehlungen zum Umgang mit Grund- und Schichtenwasser. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in grundwasserführende Schichten bauliche Anlagen

– etwa Keller – wasserdicht auszubilden sowie Anlagen wie Öltanks gegen Auftrieb zu sichern sind.

Die vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt. Die bestehenden Festsetzungen und Hinweise werden als ausreichend erachtet; eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15. ID: M1004 - Planungsverband Region Ingolstadt

Keine Einwendungen.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

16. ID: 1000 – Regierung von Oberbayern SG 24.2, Höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beabsichtigt mit oder .g. Bebauungsplan eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung durch geeignete Maßnahmen zu steuern.

Das bereits bebaute Planungsgebiet (Größe ca. 11,6 ha) liegt im Bereich der Dr. Bergmeister-Straße und dem Kapellenweg und ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gebiete gleicher Geschossigkeiten werden in Teilbereiche gleicher Höhen- und Geschossentwicklung geordnet. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Erfordernisse der Raumordnung:

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (...).

Ergebnis:

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

17. ID: 1002 – Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, SG Brand- und Katastrophenschutz

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen.

Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen.

3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind. Dies gilt insbesondere wenn der Einsatz von Drehleitern erforderlich ist.

Abwägung:

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und erfüllt die genannten Anforderungen. Das bestehende Hydrantennetz wurde entsprechend ausgebaut und gewährleistet laut Auskunft der Stadtwerke die erforderliche Löschwasserbereitstellung. Die in der Dr.-Bergmeister-Straße vorhandenen Hydranten erreichen demnach gemäß durchgeführter Messungen an sämtlichen Standorten eine Leistung von mindestens 96 m³/h.

Die brandschutztechnischen Anforderungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben für das konkrete Vorhaben nachzuweisen. Eine Anpassung der Planung ist damit nicht erforderlich.

18. ID: M1024 – Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altlastenflächen, Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Gemäß Kapitel 3.3 der Begründung handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche. Seinen höchsten Bereich hat das Plangebiet im Süden, bei ca. 435,0 m ü. NN. Nach N/O hin fällt das Gelände leicht ab. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 425,9 m ü. NN. In Kapitel 4.3 (Landschaftsplan) der Begründung wird erläutert, dass mit hohen Grundwasserständen und artesisch gespanntes Grundwasser möglich ist. Sollten demzufolge Bauwasserhaltungen für Gründungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Der im BBP unter Kapitel E. Hinweise durch Text Nr. 10 aufgeführte RC-Leitfaden (2005) ist nicht mehr gültig; ebenso das unter Kapitel 8.3 (Belange des Bodenschutzes) in der Begründung erwähnte Z0-Material. Dazu Folgendes:

Seit 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist seitdem bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) einschlägig. In der EBV ist für die jeweilige Einbauklasse die Einbauweise geregelt.

Sollten bei Auffüllung des Geländes mineralische Ersatzbaustoffe bzw. belastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, weisen wir auf Folgendes hin:

Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV einschlägig werden. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV.

Für die Einhaltung der EBV bei Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe ist der Antragsteller grundsätzlich selbst zuständig. Auf das „Infoblatt zur Ersatzbaustoffverordnung“ des Landratsamtes Pfaffenhofen wird verwiesen (<https://www.landkreis-pfaffenhofen.de/media/17736/-14112024-infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf>)

2. Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet „Dr.-Bergmeister-Straße“ ist größtenteils bereits bebaut und auch die Entwässerungseinrichtungen sind bereits vorhanden. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind sowohl Mischwasserkanäle als auch in geringfügigem Maße Regenwasserkanäle vorhanden (siehe hierzu auch weiter unten unter Niederschlagswasserbeseitigung). Die unbebauten Grundstücke sind in den wasserrechtlichen Planunterlagen vom August 2025 des Ing.-Büros SiwaPLAN allerdings nicht berücksichtigt. Es ist daher vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von Seiten des Kanalnetzbetreibers mit dem Ing.-Büro, das die wasserrechtlichen Antragsunterlagen

erstellt hat, abzuklären unter welchen Voraussetzungen an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann, sollte eine Versickerung nicht möglich sein.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Begründung sollen für anfallendes Niederschlagswasser bestehende Einrichtungen genutzt werden, in den Hinweisen durch Text wird auf die Versickerung im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung verwiesen. Wir bitten folgendes unter Punkt 9. der Hinweise durch Text zu ergänzen:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist an die vorhandene öffentliche Kanalisation anzuschließen. Sollte geplant sein, anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, ist folgendes zu beachten: (im Anschluss bestehender Text zu Versickerung unter Punkt 9. der Hinweise durch Text)“.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanumgriffs verfügt über einen Regenwasserkanal, der über die Einleitungsstelle AL – GB -RW01 in den Gerolsbach entwässert. Die Einleitung in den Gerolsbach ist mit Bescheid vom 01.04.2021, Az.: 42/6323.2, geregelt. Dieser ist bis zum 31.12.2041 befristet. Die Einleitungsbedingungen sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Hinweis: Wir gehen aufgrund der Grundstücksgrößen davon aus, dass eine breitflächige Versickerung nicht zum Tragen kommen wird. Eine Versickerung über Rigolen und Sickerschächte ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers gegebenenfalls nicht möglich.

Abwägung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Die Hinweise bezüglich der Ersatzbaustoffverordnung werden wie vorgeschlagen entsprechend ergänzt.

Zu 2.: Es wird der Einschätzung gefolgt, dass eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse grundsätzlich nur eingeschränkt beziehungsweise teilweise nicht möglich ist. Nach Auskunft des Kanalnetzbetreibers ist davon auszugehen, dass das bei den Bestandsgebäuden aus der ursprünglichen Entwicklungsphase des Baugebiets anfallende Niederschlagswasser derzeit vollständig in die Kanalisation eingeleitet wird. Bei den in den vergangenen Jahren realisierten Neubauten wurden bereits Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung beziehungsweise Versickerung berücksichtigt. Im Zuge von Nachverdichtungen im Bestand wird die Entwässerung im Rahmen der geltenden Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm geprüft. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation unter Berücksichtigung entsprechender Rückhaltemaßnahmen zugelassen werden.

Abwasserbeseitigung

Nach Mitteilung des Kanalnetzbetreibers sind die noch freien Bauparzellen im Wasserrechtsverfahren bereits berücksichtigt; die entsprechenden Abstimmungen im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens laufen noch. Zudem stehen die erforderlichen Kapazitätsreserven im Kanalnetz zur Verfügung, so dass keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der gegenständlichen Bauleitplanung ersichtlich sind.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Hinweis unter E.9.9 wird wie folgt ergänzt: „Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen ist eine breitflächige Versickerung bei üblicher Bebauung regelmäßig nicht umsetzbar. Eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte kann infolge des hoch anstehenden Grundwassers gegebenenfalls ausgeschlossen sein. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher mit geeigneter Rückhaltung entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen. Sofern dennoch eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist Folgendes zu beachten: ...“

19. ID: 1001 – Staatliches Bauamt Ingolstadt

Lärmschutz

Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ect. werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – nicht übernommen.

Die Erschließung möglicher zusätzlicher Bebauung hat ausschließlich über bestehende Straßen zu erfolgen. An den bestehenden Anschlüssen zur St2045 dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden bzw. sind dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abzustimmen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Neben den bereits bestehenden aktiven Lärmschutzanlagen sieht der Bebauungsplan keine weiteren Lärmschutzanlagen vor. Ebenso sieht der Bebauungsplan keine neuen Erschließungsstraßen vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung entspricht der Bestandssituation. Eine Abstimmung oder Änderung der Planung ist damit nicht veranlasst.

20. ID: M1025 – Rechtsanwälte Lutz Abel

Wir zeigen an, dass in vorbezeichneter Angelegenheit #####, geschäftsansässig ##### Straße ##, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Dr.-Bergmeister-Straße ##, FINr. ##, und als solcher von dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A betroffen. Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den ausgelegenen Bebauungsplanentwurf. Dabei weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der bereits abgelaufenen Auslegungsfrist (Ende 23.03.2026) nicht etwa um eine Präklusionsfrist handelt.

1. Mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 11A soll für den vorgesehenen Geltungsbereich der bisher maßgebliche Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ geändert werden. Dieser Bebauungsplan sieht für das Grundstück unseres Mandanten zum Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung von vier Vollgeschossen (III+D) bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 vor. Der nunmehr beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 11A soll insoweit grundsätzlich gleichlautende Festsetzungen enthalten. Allerdings tritt nunmehr aufgrund der aktuellen Fassung der BauNVO noch folgende Festsetzung hinzu: „Die zulässige Grundfläche zzgl. der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschritten werden.“

Für die in der geplanten Festsetzung nicht erwähnten baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (insbesondere Tiefgaragen) gilt Entsprechendes unmittelbar aufgrund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11, der insoweit aktuell noch rechtsverbindlich ist, stammt aus dem Jahre 1988 und enthielt keine solche Festsetzung. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 regelte vielmehr, dass auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet wird und das gleiche für Balkone, Loggen, Terrassen, sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gilt.

Der geplante Bebauungsplan Nr. 11A stellt damit eine nicht unerhebliche Einschränkung des bisher rechtsverbindlichen Baurechtes dar, ohne dass die ausgelegene Begründung zum Bebauungsplan erkennen lässt, dass sich die Stadt Pfaffenhofen über diese Baurechtsbeschränkung im Klaren war. Auch fehlen die für alle Baurechtsbeschränkungen notwendigen Untersuchungen zum vorhandenen Bestand und dem Umfang der Beschränkung.

Da sich für den fraglichen Bereich, in dem das Grundstück unserer Mandantschaft gelegen ist, die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans Nr. 11A im Wesentlichen auf eine Beschränkung des Baurechtes, wie ausgeführt, reduzieren lassen, ist im Übrigen auch höchst fraglich, ob es sich vorliegend überhaupt um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt.

Wir regen ausdrücklich an, von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch zu machen und die Möglichkeiten zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf 0,8 festzusetzen.

2. Korrekturbedürftig erscheinen auch die Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe, die im Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft mit 9,5 Meter vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan will für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ausdrücklich auch Staffelgeschosse zulassen. Im Bereich der hier maßgeblichen 4-geschossigen Bebauung ist das Staffelgeschoss gem. der vorgesehenen textlichen Festsetzung D.2.3 wohl sogar zwingend festgesetzt.

Jedenfalls haben Staffelgeschosse eine eigene Wandhöhe und mit der vorgesehenen Wandhöhe von 9,5 Meter lässt sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem weiteren Staffelgeschoss schlicht nicht ausführen. Es bedarf deshalb einer zusätzlichen Festsetzung zur zulässigen Wandhöhe des Staffelgeschosses.

Abwägung:

Die Hinweise auf die dargestellten Beschränkungen werden begrüßt; diese waren in der vorliegenden Form nicht beabsichtigt.

Der Hinweis auf die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geänderte Systematik der Grundflächenregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehenden Festsetzungen an die aktuelle Rechtslage anzupassen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sowie verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen.

Die Anregung, die zulässige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO allgemein auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen, wird teilweise berücksichtigt.

Im Gebiet WA4 wird die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstzulässige Überschreitungsmöglichkeit ausgeschöpft. Hintergrund ist die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung in diesem Teilbereich des Plangebiets. Für das Gebiet WA4 sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der höchsten zulässigen Geschossigkeit innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets. Die höhere bauliche Dichte führt regelmäßig zu einer größeren Anzahl an Wohneinheiten und damit zu einem erhöhten Bedarf an Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätzen. Zur Erfüllung der Anforderungen der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung ist es erforderlich, ausreichend Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird daher als städtebaulich angemessen und erforderlich erachtet.

Für die Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 wird hingegen an der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 festgehalten. In diesen Bereichen sind lediglich zwei bzw. drei Vollgeschosse zulässig, sodass von einem geringeren Stellplatz- und Nebenanlagenbedarf auszugehen ist. Die Begrenzung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme dient hier dem Erhalt ausreichender Freiflächen und Grünstrukturen innerhalb der privaten Grundstücke und trägt zu einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers bei.

Die Festsetzungen beruhen somit auf einer differenzierten städtebaulichen Betrachtung der einzelnen Teilbereiche und stellen einen angemessenen Ausgleich zwischen den Zielen der Innenentwicklung, der Schaffung von Wohnraum, der Sicherstellung der erforderlichen Stellplatzversorgung sowie dem Erhalt ausreichender Freiflächen dar.

Soweit in der Stellungnahme die grundsätzliche Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in Frage gestellt wird, wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener innerstädtischer Flächen dient und damit die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist daher weiterhin gerechtfertigt.

Der Anregung wird insofern teilweise gefolgt, als für das Gebiet WA4 die zulässige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird. Im Übrigen wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten.

Zu 2. Hinsichtlich der Festsetzungen zur Regelung eines Staffelgeschosses erfolgt eine Klarstellung dahingehend, dass dieses im Bereich WA 4 ergänzend zum Satteldach optional

zulässig ist. Darüber hinaus wird für das Staffelgeschoss eine gesonderte Wandhöhe festgesetzt.

Der Hinweis auf die Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses wird aufgegriffen. Ziel der Planung ist es, im Gebiet WA4 eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und zugleich eine angemessene gestalterische Einbindung der Gebäude in das Umfeld sicherzustellen. Die bisherige Festsetzung zur Dachform konnte dahingehend missverstanden werden, dass bei einer viergeschossigen Bebauung zwingend ein Staffelgeschoss auszubilden wäre. Dies entspricht jedoch nicht der planerischen Zielsetzung.

Zur Klarstellung wird die Festsetzung redaktionell ergänzt. Künftig wird im Gebiet WA4 neben dem Satteldach ausdrücklich auch die Ausbildung eines Staffelgeschosses zugelassen. Die Errichtung eines Staffelgeschosses erfolgt damit optional und stellt eine zusätzliche Möglichkeit der baulichen Gestaltung dar.

Weiterhin wird der Hinweis aufgegriffen, dass für ein zulässiges Staffelgeschoss eine eigenständige Höhenregelung erforderlich ist. Zur Sicherstellung einer eindeutigen und rechtssicheren Anwendung der Festsetzungen wird daher ergänzend eine gesonderte maximal zulässige Wandhöhe für das Staffelgeschoss festgesetzt. Hierdurch werden die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung sowie die beabsichtigte Gebäudegliederung eindeutig geregelt. Die Planung wird entsprechend angepasst.

20. ID: 1023 – Privatperson

Die beabsichtigte Änderung begegnet bauplanungsrechtlichen Bedenken. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nördlich der Karl-Schwaiger-Straße als WA 3 bei gleichzeitiger Festsetzung eines WA 1 südlich der Karl-Schwaiger-Straße stellt einen Bruch in der städtebaulichen Ordnung dar. Selbiges gilt für das Verhältnis der beabsichtigten Bebauung westlich des Kapellenwegs zur vorhandenen Bebauung östlich des Kapellenwegs. Durch die Planänderung wird ein unverträgliches Nebeneinander von kleineren und recht großen Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen ermöglicht und planungsrechtlich gefördert. Dies wirft rechtliche Zweifel auf, ob die derzeit beabsichtigte Planänderung tatsächlich eine Maßnahme zur Förderung der geordneten städtebaulichen Entwicklung darstellt, zumal die vorhandene Bebauung in den oben beschriebenen Flächen andere Dimensionen aufweist, als durch den Bebauungsplan festgesetzt würden. Eine funktionslose Umplanung ist jedoch unzulässig. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Karl-Schwaiger-Straße und erst recht der Kapellenweg nicht als trennende Straßenzüge zu beurteilen sein dürften. Beide Straßen sind eng, der Kapellenweg weist noch nicht einmal einen Gehweg auf. Die mit der Planänderung beabsichtigte Nachverdichtung am südlichen Rand der städtischen Wohnbebauung lässt zudem ein harmonisches "Auslaufen" der Wohnbebauung Richtung Ortsgrenze und Außenbereich vermissen. Schon jetzt ist die massive und dichte Bebauung im Bereich der Jahnstraße ein der Größe nach aus dem Rahmen der Umgebung fallender Bebauungskomplex. Diese Fehlentwicklung sollte weder verfestigt noch vertieft oder gar erweitert werden. Eine verträgliche Nachverdichtung wäre vorrangig durch die Nutzung leerstehender Gebäude im Stadtgebiet ebenso zu bewerkstelligen und würde auf vorhandene Strukturen zurückgreifen, was im Sinne der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit ohnehin zu befürworten ist. Die Schaffung zusätzlichen Baurechts auf fast vollständig bebauten Flächen erscheint vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet wohl nicht mit Abrissen der Bestandsgebäude im wesentlichen Umfang zu rechnen ist, nicht erforderlich. Angeregt wird daher, von einer Erhöhung der Gebäudegrößen abzusehen.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme angesprochene „Art der baulichen Nutzung“ ist im vorliegenden Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet einheitlich festgesetzt. Eine Differenzierung erfolgt insoweit nicht. Die Ausführungen der Stellungnahme beziehen sich daher tatsächlich auf das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auf die unterschiedliche Festsetzung der Geschossigkeit in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4.

Die Gliederung des Plangebiets in die Teilbereiche WA 1 bis WA 4 orientiert sich sowohl an der bestehenden Bebauung als auch an den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Plangebiet sind bereits heute zwei-, drei- und viergeschossige Gebäude vorhanden und zulässig. In den Bereichen WA 1 und WA 2 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt; in den angrenzenden Teilgebieten erhöht sich die zulässige Geschossigkeit stufenweise um jeweils ein weiteres Geschoss. Dabei folgt die Planung einem klaren städtebaulichen Konzept: Zur Mitte des Plangebiets hin sind höhere Gebäude zulässig, während die Gebäudehöhen zu den Randbereichen hin abnehmen.

Insbesondere am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets werden geringere Gebäudehöhen festgesetzt, um Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Die zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchungen basieren auf den festgesetzten und im Wesentlichen übernommenen Geschossigkeiten. Insgesamt ist das Gebiet bereits durch eine entsprechend differenzierte Höhenentwicklung geprägt. Die bestehenden Festsetzungen werden weitgehend übernommen; lediglich für sechs Parzellen wird eine maßvolle Erhöhung um ein Geschoss zugelassen. In Bereichen mit erkennbarer städtebaulicher Einheitlichkeit werden die bisherigen Höhenfestsetzungen beibehalten.

Soweit im ursprünglichen Bebauungsplan in Teilbereichen kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild vorliegt, erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen entlang ausgewählter Straßenzüge eine städtebauliche Neuordnung. Dies betrifft insbesondere den Kapellenweg sowie den nördlichen Bereich der Dr.-Bergmeister-Straße. Ziel ist die Sicherung bzw. Entwicklung einer geordneten Bauflucht. Ergänzend gelten weiterhin die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere zur Einhaltung von Abstandsflächen, wodurch die baulichen Kubaturen zusätzlich begrenzt werden.

Im Bereich der Karl-Schwaiger-Straße (WA 1 / WA 3) ergibt sich die unterschiedliche Geschossigkeit aus der topografischen Situation sowie der bestehenden Bebauung. Während im WA 1 ein Geschoss weniger zulässig ist, liegt dieser Bereich höher im Gelände. Im WA 3 wird zwar ein zusätzliches Geschoss zugelassen, gleichzeitig jedoch die Wandhöhe begrenzt, um eine angemessene Gebäudekubatur sicherzustellen. Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem geltenden Planungsrecht; ein Nebeneinander von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden ist hier bereits bislang zulässig gewesen.

Auch im Bereich des Kapellenwegs (WA 3) entspricht die Planung im Grundsatz der bestehenden Situation. Bereits im Ursprungsbebauungsplan sind hier zwei- und dreigeschossige Gebäude zulässig und im Bestand vorhanden. Ein typischer Ortsrand ist aufgrund der angrenzenden, ebenfalls mehrgeschossigen Bebauung nicht erkennbar; vielmehr handelt es sich um einen innerörtlich geprägten Bereich. Die Zulassung eines zusätzlichen Geschosses für einzelne Parzellen dient der behutsamen Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen Festsetzungen zur Wandhöhe, Dachneigung sowie zu Baugrenzen. Darüber hinaus wird entlang des Kapellenwegs ein Mindestabstand von 4 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um den Straßenraum offen und einsehbar zu halten.

Die höhere Bebauung entlang der südlichen und nördlichen Jahnstraße stellt kein städtebauliches Fremdelement dar, sondern entspricht der prägenden Bestandsstruktur entlang dieses Straßenzugs.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Nutzung leerstehender Gebäude ist festzustellen, dass die Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken nur begrenzt sind. Die Stadt bemüht sich aktiv um eine Mobilisierung entsprechender Flächen und tritt hierzu regelmäßig mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in Kontakt. Zuletzt wurde im Juli 2025 eine Kontaktaufnahme zur Aktivierung von Baulücken durchgeführt. Diese hat jedoch gezeigt, dass die Bemühungen bislang nur eingeschränkt erfolgreich sind. Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass Maßnahmen der Innenentwicklung – insbesondere in Form einer maßvollen Nachverdichtung – weiterhin erforderlich sind. Diese erfolgen ergänzend zur Ausweisung neuer Baugebiete und tragen dem anhaltenden Baudruck angemessen Rechnung.

Die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das gesamte Plangebiet entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und wird als angemessen erachtet. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren in Teilbereichen GRZ-Werte von 0,3 und

0,4 festgesetzt; die tatsächliche bauliche Nutzung entspricht jedoch überwiegend bereits dem höheren Wert. Mit der nun einheitlichen Festsetzung wird das Planungsrecht an die vorhandene Situation sowie an die Gebietsart angepasst.

Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Festsetzungen. Die Planung ist städtebaulich begründet, orientiert sich am Bestand und gewährleistet eine geordnete sowie angemessene Weiterentwicklung des Plangebiets. Auch unter Berücksichtigung der begrenzten Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen wird die gewählte Kombination aus Nachverdichtung und weiterer Baulandentwicklung als erforderlich und verhältnismäßig erachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

21. ID: 1012 – Privatperson

Hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung möchte ich folgendes anmerken: Es verwundert, dass das Schallschutzgutachten eindeutig die Überschreitung von Grenzwerten ohne weitere Schallschutzmaßnahmen feststellt, gleichwohl aber nur bauliche Maßnahmen zur Eindämmung dieser Immissionen berücksichtigt. Dabei liegt es eigentlich viel näher, sich die Kosten und den Flächenverbrauch für optisch wenig ansehnliche Schallschutzmauern zu sparen und stattdessen zu prüfen, ob eine Reduzierung des Verkehrslärms unmittelbar am Emmissionsort, d.h. bei den Fahrzeugen möglich wäre. Hierbei ist insbesondere zu überlegen, ob nicht eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Schrobenhausener Straße von derzeit 70 km/h auf 50 km/h in Betracht kommt. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass vorgenannte Straße - anders als zur Zeit des Inkrafttretens des ursprünglichen Bebauungsplans - mittlerweile auf der gesamten West-Ost-Länge des Plangebiets - in beiden Richtungen auch darüber hinaus - beidseitig bebaut ist und damit den Charakter einer innerörtlichen Straße erhalten hat. Innerorts liegt die zulässige Höchstgeschwindigkeit jedoch bekanntermaßen bei grundsätzlich 50 km/h. Hierdurch könnte auch zum Schutz der Umwelt und zu einer Steigerung der Sicherheit des Straßenverkehrs beigetragen werden. Solche Maßnahmen sind für den Straßenverkehr nur wenig einschneidend, vor allem weil die Ortsgrenze von Niederscheyern und die Ortsgrenze der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm auf der Schrobenhausener Straße ohnehin nur ca. 1 km auseinander liegen und auf der Strecke mehrere Kreuzungen/Einmündungen liegen. Das aufgrund dieser kurzen Distanz wenig zeitsparende Beschleunigen auf Tempo 70 hinter der jeweiligen Ortsgrenze ist weder wesentlich zeitsparend noch entspricht es einer umweltschonenden Fahrweise, zumal durch eine Tempobegrenzung auf 50 km/h die Kreuzungs- und Einmündungssituationen ebenfalls übersichtlich und sicherer gemacht würden. Eine solche Lärmschutzmaßnahme schont dabei nicht nur den Haushalt der planenden Gemeinde, sondern auch die Nerven der Anwohner im Plangebiet, insbesondere derjenigen, welche auf den südlichen Grundstücken im Plangebiet wohnen. Aber auch für die westlich und östlich des Plangebiets in der Nähe der bestehenden Ortsgrenze wohnenden Anwohner wäre eine solche verkehrstechnische Maßnahme gewinnbringend. Dieser Vorschlag hätte somit sogar über das Plangebiet hinausgehend eine positive Immissionsschutzentwicklung zur Folge und müsste daher eigentlich begrüßt werden.

Abwägung:

Bei der Planung des Baugebiets im ursprünglichen Bebauungsplan wurde bewusst eine Entwicklung in den Außenbereich in Richtung der Staatsstraße ST2025 vorgesehen. Zur Bewältigung des damit verbundenen Verkehrslärms wurden aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in Form von Lärmschutzwänden, festgelegt. Grundsätzlich gilt, dass – soweit örtlich umsetzbar – aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände passiven Maßnahmen am Gebäude vorzuziehen sind, da sie zusätzlich auch die Außenbereiche vor Lärmeinwirkungen schützen.

Im Hinblick auf eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit aus Lärmschutzgründen ist festzustellen, dass nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde die entsprechenden Voraussetzungen derzeit nicht vorliegen.

Auch wenn die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans einen anderen Eindruck vermitteln mag, handelt es sich rechtlich um einen typischen Außenortsbereich, in dem grundsätzlich Geschwindigkeiten bis zu 100 km/h zulässig sind.

Dem Umstand, dass der Streckenabschnitt zwischen den Ortstafeln von Pfaffenhofen a. d. Ilm

und Niederscheyern teilweise einen innerörtlichen Charakter aufweist, wurde bereits dadurch Rechnung getragen, dass hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h angeordnet wurde.

Verkehrsbeschränkungen oder -verbote dürfen nur dann erlassen werden, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten eine qualifizierte Gefahrenlage besteht, die deutlich über das allgemeine Risiko hinausgeht. Eine solche Gefahrenlage ist im betreffenden Streckenabschnitt derzeit nicht erkennbar. Weder liegt eine überdurchschnittliche Anzahl an Geschwindigkeitsverstößen vor, noch weist das Unfallgeschehen Auffälligkeiten auf. Ebenso bestehen keine Hinweise auf eine überdurchschnittliche Lärmbelastung oder eine daraus resultierende erhöhte Gesundheitsgefährdung.

Zudem wurde im Zuge vom Verkehrsentwicklungsplan (2015-2017) und vom Nahmobilitätskonzept (2022-2025) das Ziel formuliert, Durchgangsverkehr aus der Stadt zu halten und über die Umgehungsstraße zu führen. Damit dies gelingen kann, ist eine Attraktivität der Umgehungsstraße mit entsprechend zulässiger Höchstgeschwindigkeit zu gewährleisten. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h würde dieses Ziel konterkarieren.

Zusammenfassend besteht daher kein Anlass für eine Änderung der bestehenden Planung.

22. ID: 1009 – Privatperson

Zu 5.2. der Begründung ("Verkehrskonzept und Erschließung"):

Es wird angeregt, verkehrsplanerische Maßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen bzw. daneben oder stattdessen außerhalb des Bauleitplanungsverfahrens verkehrssteuernde Maßnahmen in Erwägung zu ziehen, um einer durch die Nachverdichtung zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung möglichst entgegenzuwirken und daraus folgende Nachteile auf das Minimum zu begrenzen (bspw. durch Begrenzung der Parkflächen, Durchfahrtsverbote in den Nebenstraßen oder die Einrichtung von Anliegerstraßen).

Abwägung:

Der Bebauungsplan weist mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen den insgesamt verfügbaren Verkehrsraum aus, ohne dabei bereits eine feste Aufteilung in Rad-, Fuß- oder andere Verkehrsbereiche vorzunehmen. Dadurch bleibt ein hohes Maß an Flexibilität in der Gestaltung des Straßenraums erhalten, sodass dieser künftig bedarfsgerecht an unterschiedliche Entwicklungen angepasst werden kann.

Seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde liegen derzeit keine Hinweise auf besondere Auffälligkeiten vor, etwa in Bezug auf Geschwindigkeitsüberschreitungen, Falschparken oder eine erhöhte Unfallhäufigkeit, die eine Änderung der Straßenraumgestaltung aktuell erforderlich machen würden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

23. ID: 1008 – Privatperson

Zu 3.5. der Begründung ("Erschließung"):

Hinsichtlich der Feststellung, dass das Plangebiet fast vollständig innerhalb einer Tempo-30-Zone liegt wird angeregt zu prüfen, ob die Einrichtung einer Parkverbotszone mit gekennzeichneten Parkflächen im selben Umfang in Betracht kommt.

Abwägung:

Unter Nr. 3.5 der Begründung wird die aktuelle Erschließungssituation zutreffend beschrieben. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Nach Auskunft der örtlichen Straßenverkehrsbehörde bestehen derzeit keine Auffälligkeiten – etwa hinsichtlich überhöhter Geschwindigkeiten, Falschparkens oder einer erhöhten Unfallhäufigkeit –, die eine Anpassung der Straßenraumgestaltung insbesondere die Einrichtung von Parkverbotszonen erforderlich erscheinen lassen. Eine Änderung bei der Verkehrsflächengestaltung ist daher aktuell nicht veranlasst.

24. ID: 1007 – Privatperson

Soweit derzeit davon ausgegangen wird, dass die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur hat, wird angeregt, die durch die Nachverdichtung zu erwartende

zusätzliche Beanspruchung der Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen. Auf der Dr.-Bergmeister-Str. wird bereits jetzt fast auf der gesamten Straßenlänge durchgehend geparkt. Insbesondere in den Kurven- und Kreuzungsbereichen kommt es dadurch regelmäßig zu unübersichtlich und teils gefährlichen Situationen. Auch die an die Dr.-Bergmeister-Str. anschließenden und teils wesentlich engeren Straßen sind von vielen auf der Straße geparkten Kraftfahrzeugen geprägt. Diese eher straßenverkehrsrechtliche Problematik ist zwar nicht zwangsläufig im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen. Sie sollte dort aber berücksichtigt werden, weil hiervon auch städtebaulich relevante Belange betroffen sind. Insbesondere wenn zu befürchten ist, dass durch die mit der Planänderung beabsichtigte dichtere Bebauung mit weiteren Wohnräumen/Wohneinheiten zusätzliche Verkehrsflächen (z.B. für Stellplätze, Haltemöglichkeiten für Lieferfahrzeuge etc.) benötigt, aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten jedoch nicht bereitgestellt werden können, kann auf diese Weise vermieden werden, dass nach Inkrafttreten der Änderungssatzung eine unerwünschte Park- und Verkehrssituation entsteht, die durch straßenverkehrsrechtliche Instrumente nicht adäquat behoben werden können, ohne die Interessen der Anwohner zu vernachlässigen. Um nachteiligen Entwicklungen vorzubeugen, wird daher angeregt, die Einrichtung von Sperrflächen und gekennzeichneten Parkplätzen auf den öffentlichen Wegen sowie eine Benutzungspflicht für vorhandene Parkflächen auf Privatgrundstücken zu prüfen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan stellt mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen den insgesamt zur Verfügung stehenden Verkehrsraum dar, ohne bereits eine verbindliche Gliederung in Rad-, Fuß- oder sonstige Verkehrsbereiche festzulegen. Dadurch wird eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung des Straßenraums gewährleistet, sodass dieser künftig an unterschiedliche Anforderungen und Entwicklungen angepasst werden kann.

Nach Auskunft der örtlichen Straßenverkehrsbehörde bestehen derzeit keine Auffälligkeiten – etwa hinsichtlich überhöhter Geschwindigkeiten, Falschparkens oder einer erhöhten Unfallhäufigkeit –, die eine Anpassung der Straßenraumgestaltung erforderlich erscheinen lassen. Eine Änderung bei der Verkehrsflächengestaltung ist daher aktuell nicht veranlasst.

Bezüglich der Anregung, eine Benutzungspflicht für Parkplätze auf Privatgrundstücken einzuführen, ist festzuhalten, dass baurechtlich lediglich der Nachweis der für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze verlangt werden kann. Eine Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung dieser Stellplätze kann nicht vorgeschrieben werden. Öffentliche Stellplätze im Straßenverkehrsraum stehen hingegen grundsätzlich allen Verkehrsteilnehmenden zur Verfügung.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Ausschuss beschloss einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Der Ausschuss billigte einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11A „Dr.-Bergmeister-Straße“ mit der Begründung. Die Verwaltung wurde beauftragt, den überarbeiteten Entwurf mit der Begründung erneut öffentlich auszulegen bzw. im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme wird auf drei Wochen angemessen verkürzt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)