



**Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**20. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-  
Bergmeister-Straße“**

**- Begründung -**

zur Planfassung vom 07.12.2023

**- Entwurf -**

**Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm**

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: [www.pfaffenhofen.de](http://www.pfaffenhofen.de)

E-Mail: [bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de](mailto:bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	1
3	Lage des Planbereiches .....	1
4	Landes- und Regionalplanung .....	2
5	Allgemeine Informationen zum Baugebiet .....	3
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....	3
6.1	Plankonzept.....	3
6.2	Belange des Umweltschutzes .....	5
7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	5
8	Flächenbilanz .....	5

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ soll für die bestehende Aldi-Filiale die Möglichkeit geschaffen werden, ihre Verkaufsflächen zu erweitern und so den Standort weiter auszubauen und zu festigen. Der Einkaufsmarkt dient der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Änderung soll zudem genutzt werden, die Gestaltung der Dächer, für die es bisher keine Vorgaben gibt, zu regeln. Darüber hinaus wird die geplante Verbreiterung der Verkehrsfläche durch einen Gehweg mit aufgenommen.

Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der 18. Änderung gelten weiterhin fort und werden daher nicht weiter behandelt.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 07.12.2023 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die bestehende Aldi-Filiale möchte im Gewerbegebiet an der Schrobenhausener Straße seine Verkaufsflächen vergrößern, um so ein größeres Sortiment anbieten zu können und damit den aktuellen Standards zu entsprechen. Der aktuelle Bebauungsplan gibt durch die festgesetzte Verkaufsfläche von 1100 m<sup>2</sup> keine Erweiterungen mehr, weshalb die Verkaufsfläche auf 1400 m<sup>2</sup> angehoben werden soll.

## 3 Lage des Planbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nr. 2282/11, Gemarkung Pfaffenhofen, Martin-Binder-Ring 20. Die Fläche befindet sich im Stadtgebiet südwestlich der Innenstadt im Gewerbegebiet an der Schrobenhausener Straße und befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“.



Abbildung 1: Lage der 20. Änderung, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

#### **4 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen.

*1.2.4 (G): Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.*

*3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.*

*5.3.2 (Z): Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind:

*2.2.2 (G): In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.*

*3.2.1 (Z): Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

*3.4.6.1 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.*

Da durch die Bebauungsplan-Änderung der wohnortsbezogene Einzelhandel gestärkt sowie die betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht wird, ohne dabei neue Flächen zu versiegeln, stimmt die Änderung mit den im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan genannten Zielen überein.

## 5 Allgemeine Informationen zum Baugebiet

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und umfasst eine Fläche von ca. 24,750 ha. Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1988 und wurde bereits 17mal geändert. Der Bebauungsplan setzt im Osten ein allgemeines Wohngebiet fest, in der Mitte befinden sich Sondergebietsflächen sowie Mischgebietsflächen und ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet, Richtung Westen wird wieder ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der 18. Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahre 2009 die nun überplante Fläche bereits ein erstes Mal geändert und ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan sowie die 18. Änderungen gelten mit ihren übrigen Festsetzungen weiterhin fort.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Somit kann die Änderung aus dem aktuellen rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

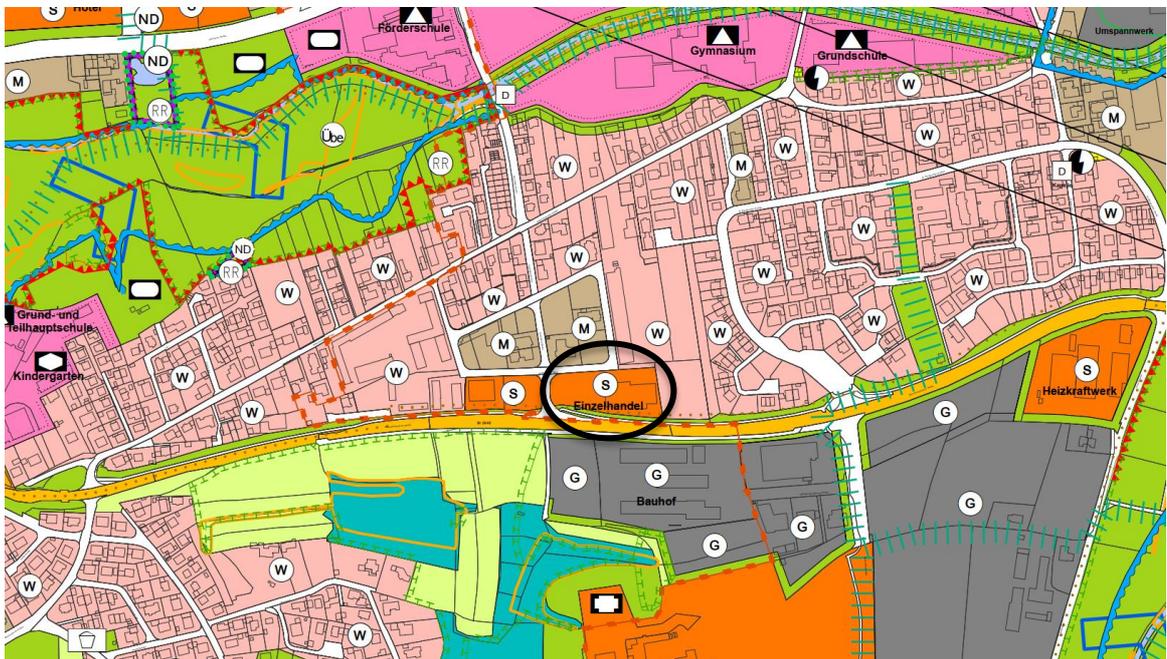


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 06.12.2019, (ohne Maßstab)

## 6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 6.1 Plankonzept

Durch die getroffenen Festsetzungen soll dem bestehenden Einzelhandel die Möglichkeit gegeben werden sich zu vergrößern. Dabei sollen die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 18. Änderung weiter fortbestehen, da diese als richtig an dieser Stelle angesehen werden.

In der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Dr.-Bergmeister-Straße“ wurde eine Verkaufsfläche von 1100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Aldi-Filiale an dem Standort weist bereits eine Verkaufsfläche von 1031 m<sup>2</sup> auf, weshalb eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht mehr möglich wäre. Um eine angemessene Vergrößerung zu ermöglichen, wird die Verkaufsfläche auf 1400 m<sup>2</sup> erhöht. An dem Standort befindet sich lediglich dieser Einzelhandelsbetrieb, andere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe befinden sich in mindestens 1 km Entfernung. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes und der direkten Anbindung an die Umgehungsstraße

ist die Nachfrage nach mehr Verkaufsfläche hier gegeben. Auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen aus dem Jahr 2018 sieht im Gewerbegebiet an der Schrobenhausener Straße noch Entwicklungspotentiale. Eine Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes ist in dem Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Die Regelung zu den Dachformen wurde mit aufgenommen, da bisher keine Vorgaben für die Dachformen im Gewerbe getroffen werden. Für alle Dächer sollen Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 20° sowie Flachdächer bis 7° zulässig sein. Das flach geneigte Satteldach entspricht dem Gebäude im Bestand. Flach geneigte Satteldächer fügen sich in die Dachlandschaft vor Ort ein, da überwiegend Satteldächer vorzufinden sind. Eine steilere Dachform bei Gewerbebauten würde städtebaulich störend wirken, da so die Gebäude unverhältnismäßig hoch werden würden. Neben den bereits vorhandenen Satteldächern soll auch die Möglichkeit für Flachdächer bestehen. Auch Flachdächer befinden sich in der umliegenden Umgebung und tragen darüber hinaus zu einem ruhigen Erscheinungsbild bei. Andere Dachformen wurden nicht zugelassen, um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

Flachdächer sind zu begrünen. Gegenüber nicht begrüntem Dächern bieten begrünte Flächen viele Vorteile:

Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um auf Flachdächer eine Dachbegrünung zu erstellen, ist Substrat nötig. Substrat gilt als direkte Unterlage der Bepflanzung und muss eine Stärke von mindestens 10 cm haben. Mit dieser Dicke können Trockenbiotope mit verschiedensten Pflanzen errichtet werden, die kostengünstig, einfach umsetzbar und nicht sehr pflegeintensiv ist. Die statischen Anforderungen liegen aufgrund der relativ geringen Substratdicken im normalen Bereich und gleichen den Belastungen eines Kiesdaches.

Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung von UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Dachs besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

Ein begrüntes Dach schafft Raum für Natur in der Stadt, es bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Begrünungssatzung findet hier keine Anwendung. Die Vorgaben der Satzung zur Fassadenbegrünung, Einfriedungen und Freiflächengestaltung können aufgrund der Bestandsbebauung und der bestehenden Freiflächengestaltung nicht angewendet werden. In der 18. Änderung wurden bereits Bestandsbäume aufgenommen, welche zu erhalten sind. Die Anzahl der Bäume sowie deren Lage wird als passend angesehen. Weitere Baumpflanzungen würden auf der bereits stark versiegelten Fläche keinen Platz finden. Die Anwendung der Satzung würde deutlich weniger Bäume auf der Fläche vorsehen. Die Dachbegrünung ist unabhängig von der Begrünungssatzung aus Gestaltungsgründen und als Maßnahme zur Verbesserung des Lokalklimas festgesetzt worden.

## 6.2 Belange des Umweltschutzes

Die 20. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die 20. Änderung des Bebauungsplanes weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die vorgesehenen Änderungen und der damit resultierenden Vergrößerung des bestehenden Einzelhandelsmarktes wird aufgrund des schon bestehenden Baurechts die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht verstärkt.

Auswirkungen durch die Planung auf einzelne Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

## 7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft die Erweiterung eines bestehenden und wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarktes innerhalb eines Gewerbegebietes. Alternative Standorte oder alternative Nutzungen sind daher nicht relevant.

## 8 Flächenbilanz

Kenndaten in ca. Angaben.

Geltungsbereich:	6.787 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	100 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	6.687 m <sup>2</sup>