



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 207
„Sondergebiet Lagerplatz Radlhöfe“
Begründung
zur Planfassung vom 01.10.2026
- **Vorentwurf** -

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 1
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441 78-0
Fax: 08441 8807
Internet: www.pfaffenhofen.de
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Geltungsbereich	3
2.3	Topografie	3
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	3
2.5	Erschließung	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	6
4	Plankonzept	7
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	7
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	7
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	7
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	7
5	Planfestsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und bauliche Gestaltung	8
5.4	Grünordnung	9
5.5	Vermeidungsmaßnahmen	9
5.6	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
6	Planungsalternativen	10
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
7.1	Belange des Umweltschutzes	10
7.2	Belange des Denkmalschutzes	11
7.3	Belange des Bodenschutzes	11
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11
7.5	Immissionsschutz	12
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	12
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	12
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	12
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	13
8	Flächenbilanz	13

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für einen dringend erforderlichen und langfristig gesicherten Lagerplatz auf bisher unbebauten Flächen geschaffen werden.

Seit Jahren ist die Stadtverwaltung auf der Suche nach einer geeigneten Fläche für einen dauerhaften Lagerplatz. Im Zuge von Bauarbeiten im städtischen Hoch- und Tiefbau fallen regelmäßig Erdmassen an, die es nach den einschlägigen Verordnungen (etwa Ersatzbaustoffverordnung, Bodenschutzverordnungen) zu beproben gilt. Deponien nehmen keinen Erdaushub ohne vorherige Beprobung an. Zudem werden insbesondere für den Tiefbau Zwischenlagerflächen für Baumaterialien benötigt. Die bisherigen Flächen am Stadtwerk sowie am Kuglhof reichen hierfür schon lange nicht mehr aus. Die letzten Jahre wurden weitere Flächen als Provisorium angepachtet. Nachdem für diese Flächen jedoch nur befristete Genehmigungen erwirkt werden können, Nachbarn regelmäßig über Lärm und Staub klagen und zudem jedes Jahr Pacht zu entrichten ist, soll eine dauerhafte Lösung mit Flächen in städtischer Hand gefunden werden. Darüber hinaus entsprechen die bestehenden Lagerflächen nur bedingt den neuen gesetzlichen Vorgaben für die Lagerung von Erdaushub.

Durch den Bebauungsplan ist eine Bündelung der Lagerflächen, sowie eine Erweiterung und somit eine langfristige Sicherung möglich.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 13.11.2025 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt konnte kürzlich die überplanten Flächen erwerben und hat dadurch nun die Möglichkeit den dringend benötigten Lageplatz auszuweisen und im Anschluss zu errichten und zu nutzen.

Die Stadt benötigt den Lagerplatz, um den beim Straßenbau anfallenden Erdaushub fachgerecht lagern, beproben und später weiterverwenden zu können. Der Lagerplatz muss sich Zentral im Stadtgebiet befinden um ihn für alle Baustellen auch in den kommenden Jahren nutzen zu können.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums von Pfaffenhofen unmittelbar nördlich der Scheyerer Straße (ST 2045) und westlich des Geländes des Bebauungsplans Nr. 156 „Sondergebiet Schäferhundeübungsplatz mit Vereinsheim“. Das Vorhabengebiet wird derzeit als Weidefläche genutzt. Im Norden grenzen weitere Weideflächen an. Im Süden - unmittelbar an der Scheyerer Straße - wächst eine Baumhecke. Im Westen verläuft ein von Bäumen und Sträuchern gesäumter Flurweg.

Südlich der Scheyerer Straße und der geplanten Zufahrt zum Vorhabengebiet befindet sich das Gelände der Firma Gigler, die ein Fullservice-Entsorger für Abfallentsorgung und Abfallverwertung ist. Südöstlich des Planungsgebietes liegt das Dorfgebiet Radlhöfe (BP Nr. 65), das landwirtschaftliche Gebäude sowie einen Einkaufsmarkt und Ladengeschäfte umfasst.

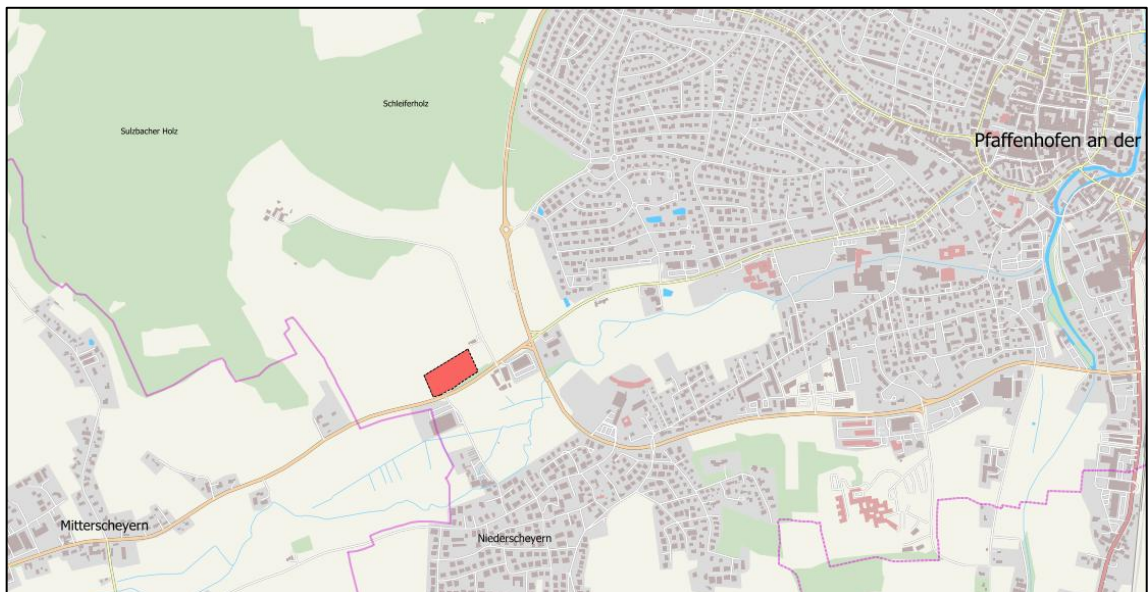


Abbildung 1: Lage, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst in seinem Geltungsbereich die Flur Nrn. 586/5 und 593/2 Gemarkung Niederscheyern sowie Teilflächen der Flur-Nr. 550 Gemarkung Niederscheyern.

Er wird umgrenzt im Süden von Teilflächen der Flur-Nr. 550, im Norden von den Flur-Nrn. 586 und 593, im Osten von der Flur-Nr. 586/3 und im Westen von Teilflächen der Flur-Nr. 593, jeweils Gemarkung Niederscheyern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 18.528m².



Abbildung 2: Geltungsbereich (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.3 Topografie

Das bewegte Gelände fällt sowohl nach Osten als auch (deutlich stärker zum Flurweg) nach Westen hin ab. Gleichzeitig gibt es ein Nordsüd-Gefälle Richtung Scheyerer Straße. Die Straße liegt auf 435,55 müNN. Das Gelände des Lagerplatzes soll auf 438,45 müNN abgesenkt werden.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Plangebiet selbst sowie Teile der umliegenden Flächen sind Offenland und werden aktuell als Weideflächen für Rinder bewirtschaftet. Im Osten grenzt der Hundeübungsplatz an, welcher sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 165 „Sondergebiet Hundeübungsplatz“ befindet. Auf der anderen Straßenseite Richtung Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Kühen sowie ein Lidl und eine Metzgerei und eine Schneiderei, welche sich im Bebauungsplanumgriff des BP Nr. 65 „Dorfgebiet Radlhöfe“ befinden.

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die ST 2045, eine Hauptverkehrsstraße. Auf Höhe des Geltungsbereiches gibt es eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufen ein Geh- und Radweg, getrennt durch einen

Grünstreifen, der kurz vor der nächsten Kreuzung endet. Die ST 2045 führt von Pfaffenhofen weiter nach Schrobenhausen. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich kreuzt die ST 2045 die Umgehungsstraße (Anton-Schranz-Straße) welche zur B13 führt.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerplatz ohne dauerhaften Aufenthalt ist kein Schmutzwasseranschluss erforderlich.

Stellplätze sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht notwendig.

Im Süden des Umgriffs befindet sich eine Hochdruckleitung (Gas). Diese wird jedoch bei der Planung nicht beeinträchtigt, da sich die Leitung innerhalb des Grünstreifens befindet.

Ein Löschwasserbedarf bis 48 m³ ist bereits vorhanden, der genaue Bedarf ist im Zuge der Baugenehmigung zu ermitteln und bei Bedarf auszubauen.

Das auf den Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über Mulden in das im Süden vorgesehene Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Von hier aus kann das Wasser gedrosselt in den Gerolsbach abgeleitet werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 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. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen:

Z 1.1.1: Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

G 1.1.3: Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

G 3.1.1: Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

G 3.1.1: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Z 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

G 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

G 2.3.1.4: Raumstruktur - Ländlicher Raum

Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden.

G 3.1.1: Siedlungsstruktur – Flächensparen

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Z 3.3.1: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit möglich landschaftspflegerisch strukturiert werden.

G 3.4.6.1: Gewerbliche Siedlungstätigkeit

Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

G 5.1.1: Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die Planung Rechnung getragen. Die Flächen befinden sich zwar im Außenbereich grenzen jedoch direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an, eine Anbindung ist daher gegeben. Flächen für einen Lagerplatz innerhalb der Siedlungsfläche stehen leider nicht langfristig zur Verfügung. Für die Wettbewerbsfähigkeit ist die Sicherheit eines langfristig zur Verfügung stehenden Lagerplatzes jedoch erforderlich. Die Gebietsausweisung findet ressourcenschonend an einer bestehenden Straße und ohne große Erschließung innerhalb der Flächen statt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm der Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Beidseits entlang des westlich gelegenen Flurwegs sieht der FNP einen Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion in Kombination mit geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) vor.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

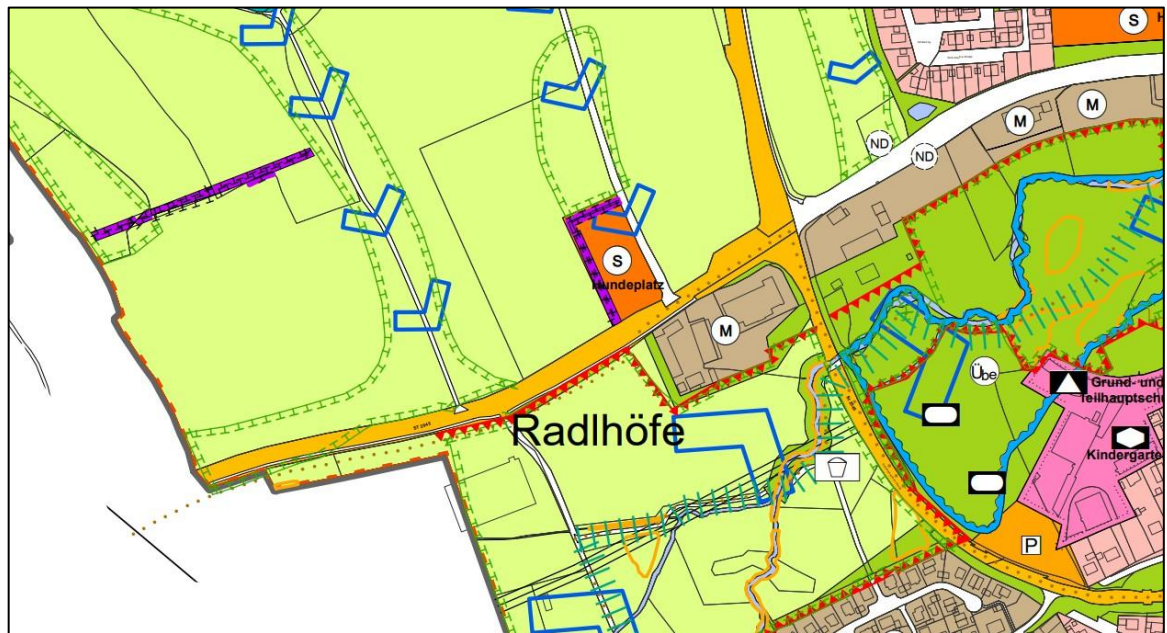


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 06.12.2019, (ohne Maßstab)

Um die zukünftig beabsichtigte Nutzung aus dem FNP entwickeln zu können, ist es notwendig, die bisher bestehenden Flächendarstellungen zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren und weist für den Bereich künftig eine Sonderbaufläche aus.

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Das Plangebiet ist als Grünland mit einer einzelnen Baumgruppe dargestellt. Entlang des westlich gelegenen Flurwegs sowie an der Scheyerer Straße ist eine Reihe von Bäumen erfasst.

In Plan Nr. 2 Wasser ist als hydrologische Einheit im Planbereich Geröllsandserie (westliches Äquivalent der Unteren Nördlichen Vollschorer) dargestellt. Entlang des Flurweges befindet sich ein wassersensibler Bereich. Plan Nr. 5 Arten bezeichnet die Flächen als Offenland. Laut Plan Nr. 6 Landschaftsbild ist ein Teil der Flächen südexponiert. In Plan Nr. 6 Landschaftsbild ist ein Feldkreuz in diesem Bereich verzeichnet. Im Vorhabenbereich konnte dieses jedoch nicht aufgefunden werden.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die städtischen Satzungen wie die Begrünungs- oder die Stellplatzsatzung finden in der vorliegenden Planung aufgrund der speziellen Nutzung keine Anwendung.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für einen dringend benötigten Lagerplatz mit Entwicklungsmöglichkeiten nahe dem Stadtgebiet geschaffen werden. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen ist die Entwicklung an dieser Stelle vertretbar. Durch das Einbinden der Lagerflächen in das Gelände tritt der Lagerplatz von außen kaum in Erscheinung.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die ST 2045. Im Bereich der geplanten Zufahrt gibt es bereits einen Feldweg. Innerhalb des Gebietes wird keine Erschließung vorgegeben, da dies aufgrund der Nutzung nicht notwendig ist und sich immer wieder verändern kann. So wird es auch in Zukunft nur eine Abfahrt von der ST 2045 geben.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Innerhalb des Baufensters ist aufgrund der geplanten Nutzung mit einer hohen Versiegelung zu rechnen. Um die Planung möglichst verträglich ins Landschaftsbild einzubinden ist das Gelände auf Straßenniveau abzugraben. Dadurch verschwindet die Lagerfläche im umliegenden Gelände. Umlaufend zum Baufenster ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die bestehenden Baumstrukturen Richtung Süden und Westen sollen weitestgehend erhalten bleiben.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch den neuen Lagerplatz kann die Lagerung von benötigtem Material Baustellennah erfolgen. So können lange Fahrtwege und Umwege vermieden werden.
- Durch den Grundstückszuschnitt ist eine kompakte Flächennutzung möglich, Fahrtwege innerhalb der Fläche können beidseitig genutzt werden. Die versiegelte Fläche wird auf minimal benötigtes Maß minimiert. Die Planung ist damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Unbebaute Flächen sind zu begrünen

5 Planfestsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen Rechnung getragen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lagerplatz festgesetzt. Entsprechend dem Zweck soll die Lagerung unterschiedlicher Materialien zulässig sein, sowie die in dem Zusammenhang notwendige Infrastruktur.

Die zu lagernden Materialien sind überwiegend aus dem Straßenbau und müssen auf dem Lagerplatz zwischengelagert werden können. Auch die Verarbeitung der Materialien ist auf dem Lagerplatz möglich. Auch Anlagen öffentlicher Energieversorger sind zulässig, um die Errichtung eines Rückspeiseverdichters zu ermöglichen. Dieser könnte aufgrund der Nähe zur Gasleitung an diesem Standort zukünftig sinnvoll sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen um den Lagerplatz in das Landschaftsbild einzubinden. Um den Lagerplatz nach den gesetzlichen Vorgaben betreiben zu können, muss das Plangebiet großflächig Versiegelt werden können. Dadurch wird sichergestellt, dass keine gefährlichen Stoffe ins Erdreich gelangen können. Gleichzeitig müssen einzelne Materialien überdacht gelagert werden, um nicht vom Regen ausgeschwemmt zu werden. Um die Fläche flexibel zu nutzen und auf Anpassungen reagieren zu können wurde ein großes Baufenster festgesetzt.

Bezugspunkt und Wandhöhe:

Das Gelände des Lagerplatzes soll auf 438,45 müNN abgetragen werden. Um diese Höhe zu erreichen muss das Gelände um ca. 10m abgetragen werden. Durch die Festsetzung kann das Gelände von der Straße aus sinnvoll angefahren werden. Gleichzeitig verschwindet so der Lagerplatz weitestgehend im Hang. Die zulässige Wandhöhe entspricht genau dieser Höhe. Die zulässigen Hallen sind an der höchsten Stelle somit nicht höher als das angrenzende Gelände. Durch die Festsetzungen fügt sich der Lagerplatz nach seiner Herstellung harmonisch in die Landschaft ein.

5.3 Bauweise und bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet wurde ein großer Bauraum festgesetzt. So können in der weiteren Planung die Anordnungen der Lagerflächen und Überdachungen noch angepasst werden. Außerhalb des Baufensters ist die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Außerhalb des Baufensters sind nur Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes zulässig. Dadurch ist sichergestellt, dass die Eingrünung bei der Nutzung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die zulässigen Hallen dürfen eine Länge von bis zu 140m erreichen. Dadurch kann der Geltungsbereich möglichst flächensparend ausgenutzt werden.

Einfriedungen:

Aufgrund der Nutzung des Gebietes kann auf eine abgeschlossene Einfriedung nicht verzichtet werden. Es ist auszuschließen, dass Unbefugte auf das Gelände kommen. In der Gestaltung wurde die Einfriedung so gewählt, dass diese den Sicherheitsvorgaben entspricht, sich in ihrer Gestaltung aber unterordnet. Zudem soll es kleinen laufenden Tierarten (z.B. Igel) ermöglicht werden, die Einfriedung zu passieren, weshalb auf einen Sockel zu verzichten ist.

5.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Plangebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Zudem tragen die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Beschränkung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers. Sie verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die Eingrünung des Gebietes mit einem 10,00m breiten Streifen nach Norden und Westen wird das Gebiet kaum einsehbar sein. Nach Süden und Osten besteht bereits eine ausreichende Eingrünung. Die angrenzenden Nutzungen (Landwirtschaft, Hundeübungsplatz) sind so von dem Lagerplatz abgeschiedet. Die Eingrünung soll in Form von Hecken und Bäumen ausgeführt werden.

Aufgrund der speziellen Nutzung wurde von der Anwendung der Begrünungssatzung hier abgesehen. Die in der Begrünungssatzung geregelten Begrünungen lassen sich bei der vorgesehenen Nutzung nicht anwenden. Die für das Gebiet mögliche Begrünung wurde durch im Bebauungsplan geregelt.

5.5 Vermeidungsmaßnahmen

Das Vermeidungsgebot (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG) verpflichtet einen Eingriffsverursacher zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit zur Umsetzung des Vorsorgeprinzips. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen am gleichen Ort - ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - zu erreichen sind.

Neben den Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes und dem Erhalt und Schutz von bestehenden Strukturen wurden auch Regelungen zu Beleuchtungsmitteln getroffen, um dadurch nachtaktive Insekten zu schützen.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Lagerplatz möglichst weit in das Gelände rein zu setzen sind Abgrabungen von bis zu 12,50m notwendig. Der Lagerplatz verschwindet dadurch im Hügel und wird dadurch nicht von außen wahrgenommen. Gleichzeitig entsteht dadurch eine ebene Fläche. Da der Lagerplatz nicht aus dem Gelände heraussehen soll, sind Auffüllungen nicht zulässig.

Stützmauern sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig um den Hügel abfangen zu können und so die Lagerflächen optimal ausnutzen zu können. Außerhalb des Baufensters sind Stützmauern für den Regenrückhalt zulässig. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenzen keine Stützmauern zulässig, da die Eingrünung nicht durch Stützmauern gestört werden soll.

6 Planungsalternativen

Die Stadt benötigt für die Sanierungen der bestehen Straßen ein Zwischenlager für das anfallende Material. Die Materialien müssen beprobt werden, bevor diese weiterverarbeitet werden können. Die Stadt konnte die überplanten Flächen hierfür erwerben. In den bestehenden Gewerbegebieten konnten keine geeigneten Flächen mit entsprechender Größe gesichert werden. Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet gut für den Lagerplatz. So können alle Ortsteile und auch das Stadtgebiet gut angefahren werden. Die Flächengröße richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf an Lagerflächen und gibt die Möglichkeit einer Erweiterung.

Aufgrund der Notwendigkeit des Lagerplatzes sind alternative Planungen für die Fläche nicht in Betracht gezogen worden.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Nach der Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dem wurde die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Abschließend wurden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten verbal argumentativ.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Die Eingriffsermittlung erfolgte nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich der dargestellten Grünflächen festgelegt.

Der größte Flächenanteil des Eingriffs entfällt auf eine gedüngte, artenärmere Weide bzw. Wiese (G11, 3 WP). Innerhalb dieser liegt eine kleine, von unten aufgeastete Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten und mit fehlender (oder nicht waldtypischer) Strauch- und/oder Krautschicht (B311, 5 WP). Straßenbegleitend ist Verkehrsbegleitgrün (z.T. in eine Mulde) vorhanden, das sich als regelmäßig geschnittene und gepflegte, grasdominierte Grünfläche (V51, 3 WP) darstellt. Die straßenbegleitenden Gehölze werden als Verkehrsbegleitgrün älterer Ausprägung (V52, 7 WP) eingestuft.

Die den Feldweg begleitenden Bäume mit überwiegend fehlender Strauchschicht aus verschiedenen Baumarten (überwiegend Obstbäumen) unterschiedlichen Alters und Größe werden als Baumreihe (B312, 9 WP) eingeordnet.

Innerhalb der Fläche entfallen mit der Baumgruppe acht Einzelbäume. Aufgrund der Grundstückszufahrt und -erschließung entfallen weitere neun Bestandsbäume. (Hinweis: Die Zufahrt zum Lagerplatz muss gebündelt zusammen mit der Zufahrt zum bestehenden Flurweg erfolgen. Eine separate, zweite Zufahrt wurde (im Hinblick auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) als nicht genehmigungsfähig eingestuft.)

Der Feldweg mit wassergebundener Decke fällt unter befestigte Verkehrsfläche (V12, 1 WP).

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen zu deren Kompensation

erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Der Ausgleich erfolgt extern auf Teilflächen der Flnrn. 2230, 2247 und 2250, Gmkg. Pfaffenhofen. Diese Flächen wurden bereits in den Jahren 2025/26 angelegt und im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme sowie mit der Zweckbestimmung einer Ausgleichsfläche aufgewertet.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

7.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der geplanten Nutzung als Zwischenlager für nicht gefährlichen Bodenaushub bzw. zur kurzfristigen Aufhaltung von Bodenmaterial zur Beprobung ist betriebsbedingt ggf. mit überwachungsbedürftigen oder grundwassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Durch die Vollversiegelung und Überdachung der Flächen ist jedoch nicht mit schädlichen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen.

Der Geltungsbereich kann als ein anthropogen geprägter, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau beeinflusster Boden bewertet werden. Bisher wurden die Böden im Vorhabenbereich wenig verändert, sodass die Bodenfunktionen und -struktur überwiegend intakt sind. Bodenversiegelungen sind bisher nicht vorhanden.

Im Vorfeld zur Planung wurde eine Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro Klaus Deller, 05.11.2025) gemacht, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt. Gemäß Untersuchung liegen überwiegend Böden mit guter Tragfähigkeit vor. Die untersuchten Mischproben weisen keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte auf, somit ergibt sich eine Einstufung als Z 0-Material im Plangebiet.

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Als Auffüllmaterial sollte nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben des EBV bzw. der BBodSchV n F. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine wasserwirtschaftlichen Belange zu erkennen. Direkt im Vorhabengebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasser- und

Heilquellenschutzgebieten. Kleine Teilbereiche im Westen, Süden und Osten liegen an oder innerhalb wassersensibler Bereiche.

Aufgrund der Ortsrandlage und des Hanges der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist mit Außengebietswasser, vor allem bei Starkregen zu rechnen. Der angrenzende Flurweg bildet zudem einen potentiellen Fließweg bei Starkregen.

Gemäß Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro Klaus Deller, 05.11.2025) kann eine Versickerung von Niederschlagswasser in den tertiären Sanden und Kiesen stattfinden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden oder im vorgesehenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Gerolsbach eingeleitet werden.

Da kritisches Aushubmaterial (regen-)geschützt gelagert wird, ist nicht mit belastetem Niederschlagswasser zu rechnen.

7.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der Untersuchung wurde ein Geräuschkontingent nach DIN 45691 für die Sondergebietsfläche ermittelt. Abschirmungen durch Bebauung wurden dabei nicht berücksichtigt, sondern von einer freien Schallausbreitung ausgegangen.

Mit den festgesetzten Kontingenten kann an dem nächstkritischen Immissionsort der dort einzuhaltenden Planwert eingehalten werden.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Der Lagerplatz fügt sich aufgrund der gemischten umliegenden Nutzungsstruktur (Gewerbe, Vereinsflächen, Landwirtschaftliche Hofflächen) in die soziale Umgebung ein und ruft keine Spannungen hervor. Städtebaulich fügen sich die Festsetzungen in die Umgebung ein. Durch Vorgaben der Geländeänderung und Höhenentwicklung, sowie zur Eingrünung, wird die Lagerfläche in die Geländestruktur eingebunden.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Ausweisung eines Lagerplatzes kommt es zu einer geringen Verkehrsmehrung im Einfahrtsbereich zur St2045. Die Einfahrt zum Lagerplatz erfolgt über die bestehende Zufahrt des Flurweges. Es wird daher keine weitere Einfahrt geben. Der Lagerplatz wird überwiegend von LKW's angefahren, die das Schüttgut bringen oder holen.

Aus den Erfahrungen der bereits bestehenden Lagerplätze findet die Anfahrt lediglich Tagsüber statt. Es ist im Regelfall mit ca. 10 Anfahrten pro Tag zu rechnen, zu Stoßzeiten kann mit max. 25 LKW's gerechnet werden.

Angefahren wird der Lagerplatz lediglich vom Stadtgebiet aus. Eine Linksabbiegespur ist daher nicht notwendig.

Die vom staatlichen Bauamt festgelegte Anbauverbotszone von 15m gemessen vom Fahrbahnrand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Neuversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenzuwirken.

7.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind.

Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

8 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich:

ca. 18.582 m²