



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 12

„Ilmbogen“

Begründung



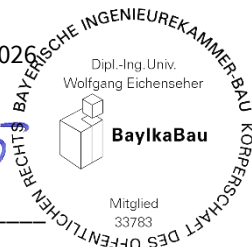
Planungsstand: Entwurf vom 07.10.2026

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung vom 28.08.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 07.10.2026

W. Eichenseher



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

Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage.....	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten.....	7
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Planungsalternativen.....	10
3.5	Hochwassergefahren	11
3.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	14
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	15
4.1	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	15
4.1.1	Kompakte Gebäudeformen.....	15
4.1.2	Umweltschutz	15
5.	Erschließungskonzept.....	16
5.1	Verkehrskonzept	16
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr.....	16

5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	16
5.1.3	Fuß- und Radwege	16
5.1.4	Ruhender Verkehr	16
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	17
5.3	Technische Infrastruktur	17
6.	Planungskonzept	17
6.1	Städtebauliche Ordnung	17
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.2	Visualisierung	19
7.	Immissionsschutz	20
7.1	Schallschutz	20
7.2	Erschütterungen	21
8.	Grünordnungskonzept	21
9.	Umweltbericht	21
9.1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	22
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	22
11.	Planungsstatische Zahlen	22

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ilmbogen“ ist die vom Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1149/5 Gemarkung Pfaffenhofen (Weiherer Straße 26 und 26a), beabsichtigte Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes.

Die Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäuden, wurde im Jahr 2023 neu errichtet. Die Gebäude weisen im Bestand jeweils drei Geschosse und ein Flachdach auf. Die vorhandene bauliche Struktur bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer weiteren baulichen Verdichtung durch die Ausbildung eines zusätzlichen Geschosses des direkt an der Weiherer Straße liegenden Gebäudes. Die für die bestehende Wohnanlage erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Errichtung der Anlage wurden bereits mehr Stellplätze hergestellt, als nach den geltenden Anforderungen erforderlich sind. Durch die geplante Aufstockung ist daher keine grundlegende Neuordnung der Stellplatzsituation erforderlich.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12 „Ilmbogen“ in der Fassung der 3. und 4. Änderung. Dieser setzt für das betreffende Grundstück derzeit zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss fest. Im Rahmen der Genehmigung der bestehenden Wohnanlage wurde von diesen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit bereits abgewichen und die Errichtung von drei Vollgeschossen mit Flachdach zugelassen. Die vorhandene Bebauung entspricht damit bereits nicht vollständig den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Außerdem wurden Befreiungen zur Baugrenze sowie der Geschossflächenzahl erteilt.

Mit der nunmehr beabsichtigten Aufstockung soll ein weiteres, viertes Vollgeschoss in Form eines gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückgesetzten Terrassengeschosses ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die geplante zusätzliche Geschossfläche stellt eine maßvolle Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstücks dar und entspricht dem städtebaulichen Ziel, vorhandene Siedlungsstrukturen möglichst effizient zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu schaffen.

Die geplante Aufstockung wird aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort als vertretbar erachtet. Insbesondere berücksichtigt die geplante Ausbildung des zusätzlichen Geschosses die vorhandene städtebauliche Situation. Durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses gegenüber den darunterliegenden Geschossen wird die zusätzliche Baumasse gestalterisch gegliedert und die Höhenentwicklung abgemildert. Der vergleichsweise großzügig dimensionierte Straßenraum bietet zudem einen ausreichenden städtebaulichen Abstand zur geplanten zusätzlichen Geschossebene.

Die Aufstockung fügt sich daher hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung in die vorhandene Situation ein.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans sollen daher ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Aufstockung geschaffen und die hierfür erforderlichen ergänzenden Festsetzungen getroffen werden. Die Änderung beschränkt sich auf die von der Planung betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin fort. Eine umfassende Neuaufstellung oder grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die bestehende städtebauliche Struktur bereits weitgehend umgesetzt ist und sich die vorliegende Änderung auf eine klar abgegrenzte Ergänzung der baulichen Nutzung beschränkt.

Über den konkreten Anlass der Aufstockung hinaus verfolgt die Bebauungsplanänderung das allgemeine städtebauliche Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung und einer verträglichen Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche. Durch die Nutzung bereits bebauter Grundstücke kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne hierfür neue Siedlungsflächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Die Nachverdichtung trägt damit zugleich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Ein weiteres Ziel besteht darin, zusätzlichen Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt nahe dem Stadtzentrum der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm und umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/5 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 1115/7 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 433/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.
- Im Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/5 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1149/4 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

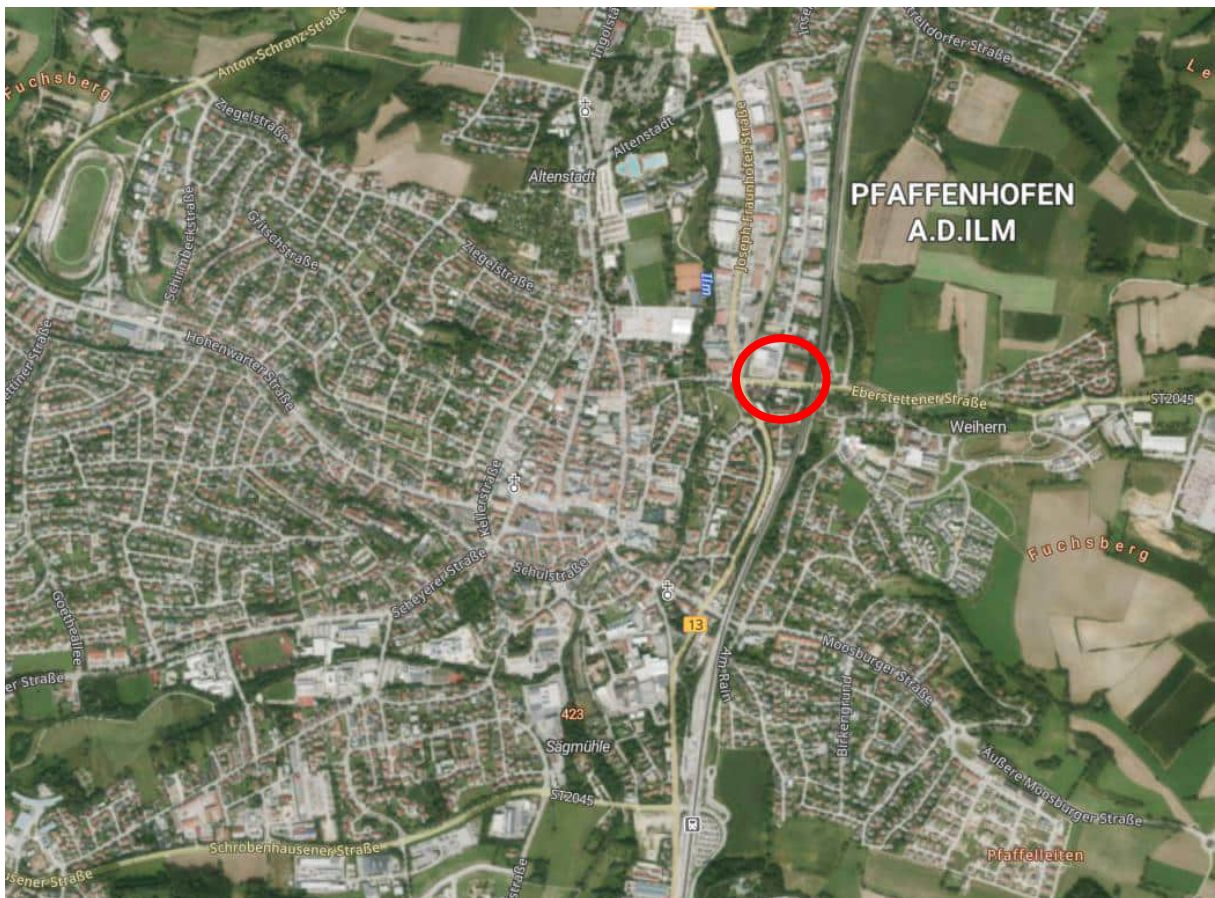


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines Grundstücks, das bereits mit einer Wohnanlage bestehenden aus einem größeren und einem kleineren Mehrfamilienhaus samt Außenanlagen bebaut ist.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die direkt im Norden angrenzende Weiherer Straße erschlossen, die in kurzer Distanz Richtung Westen in die Joseph-Fraunhofer-Straße (Bundesstraße B13) mündet, wodurch eine gute Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet ist. In rund 7 km Entfernung ist die Bundesautobahn A9 über die Anschlussstelle Schweitenkirchen erreichbar, sodass das Plangebiet auch in das überregionale Verkehrsnetz gut eingebunden ist.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über den direkt angrenzenden Gehweg im Norden entlang der Weiherer Straße, die eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum sowie außerorts ermöglicht und das Gebiet in das bestehende Wegenetz der Stadt integriert (Entfernung Bürgerpark Richtung Westen ca. 100 m, Entfernung Stadtzentrum Richtung Westen ca. 700 m).

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen vgl. LEP 3.1 (G)¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung -

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der

Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)²) Rechnung getragen werden.

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

3.2 Regionalplan

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

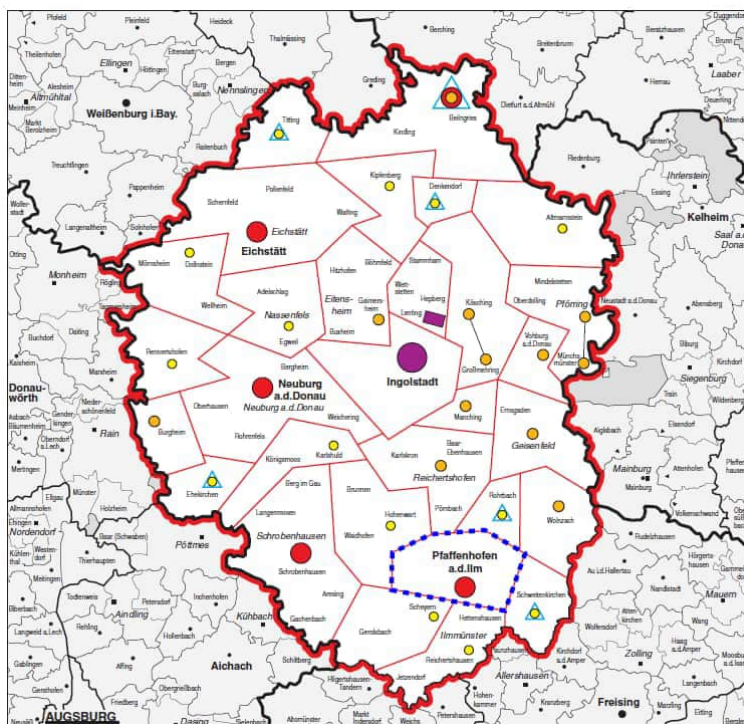


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

² LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

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

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

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird der Gebietscharakter nicht geändert und verbleibt als Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Fläche kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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



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

Legende:

	Gemischte Bauflächen		Überörtlicher Straßenverkehr
	Grünflächen		Grünverbindungen zur Naherholung

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ragen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen und Grünverbindungen zur Naherholung sowie Fuß- und Radwegeverbindungen in das Plangebiet hinein. Durch die vorliegende Planung zur Aufstockung des Bestandsgebäudes werden diese Flächen weder in ihrem Bestand noch in ihrer Funktion beeinträchtigt.

3.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Anfrage zur Aufstockung wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für das bereits bebaute Grundstück betrachtet. Eine grundlegende Alternative stellt der Erhalt der

bestehenden Bebauung ohne weitere bauliche Entwicklung dar. Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt, da die vorhandenen Gebäude aufgrund ihrer baulichen Struktur grundsätzlich für eine maßvolle Aufstockung geeignet sind und durch die zusätzliche Geschossebene weiterer Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges geschaffen werden kann.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans betrachtet. Diese lassen für das Grundstück derzeit zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss zu. Die bestehende Bebauung wurde bereits mit drei Vollgeschossen und Flachdach genehmigt. Eine weitere bauliche Entwicklung innerhalb der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht möglich, da die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten sowie die Genehmigung über Befreiungen im Genehmigungsverfahren bereits voll ausgeschöpft waren.

Im Hinblick auf die zusätzliche Geschossebene wurde insbesondere eine Ausführung als zurückgesetztes Terrassengeschoss gewählt. Gegenüber einer vollflächigen Erweiterung der darunterliegenden Geschosse ermöglicht diese Lösung eine bessere Gliederung der zusätzlichen Baumasse und eine verträglichere Einbindung in den Straßenraum. Durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses wird das wahrnehmbare Gebäude reduziert und gleichzeitig eine gestalterisch angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude ermöglicht.

Die gewählte Planung stellt damit eine maßvolle Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücksflächen dar. Sie nutzt die vorhandene bauliche und infrastrukturelle Situation, ohne eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen zu erfordern. Gleichzeitig wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne die bestehende städtebauliche Struktur grundlegend zu verändern.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die vorgesehene Aufstockung daher gegenüber dem vollständigen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung die geeignetere Lösung dar, um die Ziele einer flächensparenden Innenentwicklung, einer verträglichen Nachverdichtung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums miteinander in Einklang zu bringen.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} . Das Plangebiet liegt jedoch teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} .



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ (Stand 2009)



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen sowie der teilweisen Lage innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} und zum Schutz von abfließendem Wasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Da es sich jedoch in vorliegender Planung lediglich um die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes handelt, werden keine konkreten Festsetzungen im Zusammenhang dem Hochwasserschutz aufgenommen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 12 „Ilmbogen“ und stellt dessen 9. Änderung dar.



Abb.: Planzeichnung Urplan Bebauungsplan Nr. 12 „Ilmbogen“

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung verfolgt das Ziel, eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung und des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits erschlossenen, zentrumsnahen Gebiets und nutzt damit vorhandene Infrastrukturen und Erschließungseinrichtungen. Durch die Nachverdichtung eines bestehenden Gebäudes wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

4.1.1 Kompakte Gebäudeformen

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Auch ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als Flachdach kann eine kompakte Bauweise erzielt werden. Durch die Nutzung eines gut angebundenen Standorts kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch für die Erschließung vermieden werden.

4.1.2 Umweltschutz

Im Rahmen der Planung wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets handelt, erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen ausschließlich im Innenbereich, sodass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Der Hauptplatz der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, in ca. 900 m fußläufiger Entfernung, wird von allen Stadtbuslinien bedient. Darüber hinaus befinden sich die Expressbuslinien 4 und 5 in kurzer Distanz zum Plangebiet, die das Plangebiet zusätzlich an das Busnetz anschließen.

Durch diese Anbindung ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet, was zur Verkehrsreduzierung und umweltfreundlichen Mobilität beiträgt.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Weiherer Straße im Norden in das bestehende Fuß- und Wegenetz der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingebunden. Zudem besteht eine direkte Anbindung an das überörtliche Radwegenetz über den auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Geh- und Radweg. Zudem sind auf vielen innerstädtischen Straßen Radfahrschutzstreifen vorhanden, über die eine schnelle und sichere Anbindung an das Radwegenetz in kurzer Distanz gewährleistet ist.

Durch diese Verbindungen ist sowohl die Fußgängermobilität als auch die Radmobilität im Umfeld des Plangebiets gut nutzbar, was die umweltfreundliche und nachhaltige Erschließung unterstützt.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Durch die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen. Dieser kann vollständig über die auf dem Grundstück bereits hergestellten Stellplatzanlagen abgedeckt werden. Im Rahmen der Errichtung der bestehenden Wohnanlage wurden bereits mehr Stellplätze hergestellt, als für die seinerzeit genehmigte Nutzung erforderlich waren. Die vorhandenen Stellplätze stehen somit in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sodass im Zusammenhang mit der geplanten Aufstockung keine zusätzlichen Stellplatzanlagen oder eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzflächen erforderlich werden.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist durch den Anschluss am bestehenden öffentlichen Kanalnetz (Mischwasserkanal) bereits erschlossen. Durch die Aufstockung ergibt sich hierbei keine Veränderung zum Bestand.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze bereits sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss an die bestehenden Netze bereits gesichert. Durch die Aufstockung ergibt sich hierbei keine Veränderung zum Bestand.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die 9. Änderung des Bebauungsplans hat insoweit keine Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans neu festgesetzt. Die Festsetzungen dienen insbesondere dazu, die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude um ein zusätzliches, zurückgesetztes Terrassengeschoss planungsrechtlich zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Begrenzung der baulichen Ausnutzung und Höhenentwicklung sicherzustellen.

Für das betreffende Grundstück werden hierzu eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Damit wird eine angemessene bauliche Ausnutzung des bereits bebauten Grundstücks ermöglicht, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zuzulassen.

Die zulässige Geschossigkeit wird mit III + T festgesetzt. Hierdurch werden drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches, gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückgesetztes Terrassengeschoss ermöglicht. Zur Gliederung der zusätzlichen Geschossebene und zur Begrenzung der wahrnehmbaren Baumasse wird festgesetzt, dass das Terrassengeschoss gegenüber der

Außenwand des darunterliegenden Geschosses an der Ostseite um 1,7 m und an der Westseite um mindestens 4,5 m zurückzusetzen ist. Die unterschiedliche Tiefe der Rücksprünge ergibt sich insbesondere aus den baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen des bestehenden Gebäudes. Bei der Planung der Aufstockung sind die statischen Zwangspunkte der darunterliegenden Geschosse zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Anleiterbarkeit der beiden Balkone des Terrassengeschosses durch die Feuerwehrdrehleiter sicherzustellen. Die erforderlichen Freiflächen und die Anleiterbarkeit sind entsprechend in der Planung berücksichtigt. Die Lage des bestehenden Treppenhauses, das nicht mittig, sondern im östlichen Bereich des Baukörpers angeordnet ist, beeinflusst ebenfalls die mögliche Ausbildung und Aufteilung des Terrassengeschosses. Durch die festgesetzten Rücksprünge wird erreicht, dass sich das zusätzliche Geschoss gegenüber dem bestehenden Baukörper deutlich zurücknimmt und die Aufstockung insgesamt städtebaulich gegliedert und verträglich in Erscheinung tritt. Das Terrassengeschoss umfasst dabei lediglich ca. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Die zusätzliche Geschossebene tritt damit gegenüber dem bestehenden Baukörper zurück und führt zu einer klar ablesbaren Staffelung der Gebäudehöhe.

Zur eindeutigen Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine maximale Wandhöhe von 13,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird dabei auf einen im Bebauungsplan eindeutig bestimmten Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) bezogen, der ca. dem Bestand entspricht. Durch die eindeutige Definition des Höhenbezugspunkts wird eine nachvollziehbare und einheitliche Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Norden eine Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zum Straßenraum fest. Im Zuge der Genehmigung der bestehenden Bebauung wurde bereits eine Befreiung von dieser Festsetzung erteilt, sodass das Hauptgebäude mit einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden konnte. Da auch das geplante Terrassengeschoss innerhalb des durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Baukörpers liegt und die bisherige Baugrenze von 10 m nicht einhalten kann, wird die Baugrenze im Rahmen der 9. Änderung an die bestehende und künftig planungsrechtlich zu sichernde bauliche Situation angepasst. Für das Hauptgebäude wird dabei ein Abstand von 8,0 m zum Straßenraum festgesetzt. Für die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt wird aufgrund der bestehenden baulichen Situation ein Abstand von 5,0 m vorgesehen. Die Neufestsetzung der Baugrenzen berücksichtigt damit den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht zugleich die geplante Aufstockung, ohne die überbaubare Grundstücksfläche über das für die bestehende und geplante Bebauung erforderliche Maß hinaus auszudehnen.

Für die Gebäude wird zudem die Dachform als Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der

bereits vorhandenen Dachgestaltung des Bestandsgebäudes und ermöglicht zugleich die Ausbildung des vorgesehenen zurückgesetzten Terrassengeschosses. Die Festsetzung zur Ausgestaltung des Kniestocks ist damit hinfällig und nicht mehr relevant.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zur Dachform werden mit der 9. Änderung des Bebauungsplans neu getroffen und ersetzen insoweit die bislang für das Grundstück geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die GRZ entspricht dabei jedoch der des ursprünglichen Bebauungsplans; die GFZ wird entsprechend der höheren Bebauung erhöht.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bestehen.

6.2 Visualisierung



Abb. Visualisierung Bestandgebäude mit Aufstockung viertes Geschoss (Mai 2026)



Abb. Visualisierung Bestandgebäude mit Aufstockung viertes Geschoss (Mai 2026)

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch

bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße und an der Schiene bzw. am Baugebiet zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 bzw. der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme, Erschließungssituation etc.) und wegen des Platzbedarfs sowie der Kosten nicht weiterverfolgt.

7.2 Erschütterungen

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Vorabstimmung mit der Fachstelle Immissionsschutztechnik des Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hinsichtlich Einwirkungen von Erschütterungen der nahegelegenen Bahnlinie München – Treuchtlingen durchgeführt. Die Fachstelle kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund des großen Abstandes der Bahnlinie ist keine erschütterungstechnische Untersuchung im Zuge der Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

8. Grünordnungskonzept

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans wird eine Aufstockung der bereits bestehenden Gebäude um ein zusätzliches, zurückgesetztes Terrassengeschoss ermöglicht. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Grundstücksflächen ist damit nicht verbunden. Die bestehende Freiraum- und Grünstruktur des Grundstücks bleiben unverändert erhalten.

Die geplante Nachverdichtung erfolgt innerhalb der bereits baulich genutzten Grundstücksflächen und entspricht damit dem Grundsatz einer flächensparenden Innenentwicklung. Durch die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Flächen im Außenbereich oder bislang unbebaute Grundstücksbereiche für eine bauliche Entwicklung in Anspruch nehmen zu müssen.

9. Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

9.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

10. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

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

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

11. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	1.184 m²
-------------------------------------	----------------------------