



813

861

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°

GE	
0	GFZ 1.2
0	GRZ 0.8
0	0°-40°



III

III

III

II

II

II

Hadrianstr.

Pettenweg

829

15.0

7.50/25/5.0

843

843

843

843

845

846

15.0/30.0/6.50/25/35/15

844

845

860

846

859/3

359/2

359/1

859

358

857

856

897

912/4

# I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GE

Gewerblich genutzte Flächen

0

Offene Bauweise

III

Höchstgrenze des Vollgeschosses

GRZ 0,8

Höchstzulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,2

Höchstzulässige Geschosflächenzahl



Baugrenze

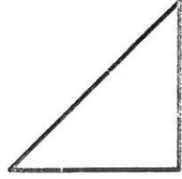


Offentliche Straßen und Wege



Offentliche Grünfläche gem. Festsetzungen durch Text

0.



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern  
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1.00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahr- bahnmittelpunkt, unzulässig.  
 Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2.50 m.

1. 

Grünfläche privat : zwingender Pflanzstreifen

2. Ts

Transformatorhaus



Firstrichtung

4. 0 - 40°

Dachneigung

5. 

Bäume

6. - - - -

Geplante Grundstücksgrenzen

7. 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 (0 16 /bs. 5 BauNVO)

8.

Erläuterung der Nutzungsschablone

	GE
0	GFZ
	GRZ
0	0-40

Gewerbegebiet

offene Bauweise Geschosflächenzahl

Grundflächenzahl

Dachneigung Altgrad

1. 

Gehweg

# B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 19. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Bauland wird als Gewerbegebiet (GE) gem. 8 BauNVO festgesetzt.

2. Innerhalb des Gewerbegebietes (Bereich südlich der Planstraßen B und D) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je m Grundfläche abgestrahlten Schalleistung eines immissionsschutzwirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber 55 dB (A)  
 nachts 40 db (A)

3. Innerhalb des Gewerbegebietes (Bereich nördlich der Planstraßen B und D) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten, (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) Form der je m Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionsschutzwirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber 60 db (A)  
 nachts 45 db (A)

## 20. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit III bzw. II festgesetzt

### 21. Dachformen und Gebäudehöhen

1. Dachneigungen sind von 0° bis 40° zulässig.

2. Bei den 2-geschossigen Bauten wird eine maximale Traufhöhe von 7.50 m über Gelände festgelegt. Dies gilt auch für gewerbliche Hallen und sonstige Nebengebäude.

Im inneren Geviert des Gewerbegebietes sind nur 3-geschossige Gebäude mit einer Höchstgrenze von III und einer Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach, traufseitig gemessen bzw. bis OK Attika) von max. 10 m zulässig. Die Wandhöhe für gewerbliche Hallen wird auf max. 9.0 m festgelegt.

Der Fixpunkt für die Höhenmessung wird ab natürlicher Geländehöhe bzw. ab der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe festgesetzt.

Kniestöcke dürfen max. 85 cm, gemessen ab OK Rohdecke bis Schnittpunkt Wand/Dach, betragen.

Die max. Sockelhöhe darf 50 cm über natürlichem Gelände oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe betragen.

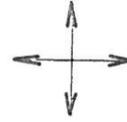
bahnmitte, unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2.50 m.



Grünfläche privat : zwingender Pflanzstreifen

Ts

Transformatorhaus



Firstrichtung

0 - 40°

Dachneigung



Bäume



Geplant: Grundstücksgrenzen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(0 16 Abs. 5 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone

GE	Gewerbegebiet
0 GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
0 0-40	Altgrad



Gehweg

## 20. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit III bzw. II festgesetzt

21. Dachformen und Gebäudehöhen

1. Dachneigungen sind von 0° bis 40° zulässig.

2. Bei den 2-geschossigen Bauten wird eine maximale Traufhöhe von 7.50 m über Gelände festgelegt. Dies gilt auch für gewerbliche Hallen und sonstige Nebengebäude.

Im inneren Geviert des Gewerbegebietes sind nur 3-geschossige Gebäude mit einer Höchstgrenze von III und einer Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach, traufseitig gemessen bzw. bis OK Attika) von max. 10 m zulässig. Die Wandhöhe für gewerbliche Hallen wird auf max. 9.0 m festgelegt.

Der Fixpunkt für die Höhenmessung wird ab natürlicher Geländeöhe bzw. ab der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeöhe festgesetzt.

Kniestöcke dürfen max. 85 cm, gemessen ab OK Rohdecke bis Schnittpunkt Wand/Dach, betragen.

Die max. Sockelhöhe darf 50 cm über natürlichem Gelände oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeöhe betragen.

Die Dachgauben sind erst ab 30 Dachneigung zulässig. Die Grösse der Dachgauben darf max. 1.50 x 1.50 m mit einem Abstand von mind. 80 cm zueinander betragen. Pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig.

22. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Garage und Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien der BayBO (Art. 55 BayBO)

Grenzanbau ist nur im Rahmen der BayBO Art. 7 Abs. 5 zulässig. Ansonsten gilt 6/3 der BayBO.

Die Stellplätze für Betriebsanhörige und Kunden müssen auf eigenem Grundstück erstellt werden.

Garagendächer haben sich an die Dachneigung der Hauptgebäude anzugleichen.

Abgeschleppte Dächer der Hauptgebäude mit den Garagen sind als traufständiger Grenzbau unzulässig.

An der Grenze sind nur Garagen mit einer max. Länge von 9.0 m zulässig.

## 22. Bauliche Gestaltung

1. Grosse Wandflächen sind durch bauliche oder pflanzl. Massnahmen zu gliedern.
  2. Die Verwendung von farbig-transparenten Kunststoffplatten für Fassadenverkleidungen, vorgebaute Windfänge oder Brüstungsverkleidungen sind nicht zulässig.
  3. Die Türen, Tore und Fenster der gewerblichen Bauten sind auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite anzuordnen.
23. Einfriedungen
- An den Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtgeflecht, Metallgliedermatten oder senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von max. 1.50 m über Gelände zulässig.
- Die Oberkante der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen.
- Alle Zäune müssen mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm montiert werden. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- Mauern für Geländestützungen an der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

BauNVO

## VORBEMERKUNG

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des § 2 Absatz und der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Artikel 23 der Gemeindeordnung (G=) für den Freistaat Bayern des Art. 91 (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNO vom 23.01.1990), der Verordnung der Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung diesen Bebauungsplan als Satzung.

## VERFAHRENSVERMERKE:

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom <sup>16. JAN. 1990</sup> die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <sup>30. JAN. 1991</sup> Ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Pförring, <sup>29. APR. 1992</sup>



*Dr. Saalfeld*  
Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister

### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BaiGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom <sup>9. DEZ. 1990</sup> hat in der Zeit vom <sup>1.1.FEB. 1991</sup> bis <sup>2. APR. 1991</sup> stattgefunden.

Pförring, <sup>29. APR. 1992</sup>



*Dr. Saalfeld*  
Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister

### 24. Versorgungseinrichtungen

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Strassenseite zugewandten Hausmussenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h.

### 25. Weitere Festsetzungen

Niederschlagswasser von den Dächern, Grundstückszufahrten u. Wohnstrassen sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom <sup>1.0. JULI. 1991</sup> wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom <sup>.....</sup> öffentlich ausgelegt. <sup>26. JULI 1991</sup> — <sup>27. AUG. 1991</sup>

*Dr. Saalfeld*  
Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister



### 4. Satzung

Die Marktgemeinde Pförring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom <sup>1.2. SEP. 1991</sup> den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB in der Fassung vom <sup>1.0. JULI 1991</sup> als Satzung beschlossen.

*Dr. Saalfeld*  
Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister



### 5. Anzeigenvermerk

Das Landratsamt Eichstätt - Dienststelle Ingolstadt - hat den mit Schreiben des Marktes Pförring vom <sup>29. APR. 1992</sup> angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und laut Schreiben vom <sup>15. Okt. 1992</sup> eine Verletzung von Rechts- und Verfahrensvorschriften nicht festgestellt.

Pförring, .....

.....  
Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am <sup>22.10.1992</sup> im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am <sup>22.10.1992</sup> durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan tritt somit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

25. Weitere Festsetzungen

Niederschlagswasser von den Dächern, Grundstückszufahrten u. Wohnstrassen sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.



Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister

5. Anzeigenvermerk

Das Landratsamt Eichstätt - Dienststelle Ingolstadt - hat den mit Schreiben des Marktes Pforrring vom 2.8. APR. 1992...angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und laut Schreiben vom 15.10.92...eine Verletzung von Rechts- und Verfahrensvorschriften nicht festgestellt.

Pforrring, .....

Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 22.6.92 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 22.6.92...durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan tritt somit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Pforrring, .....

Dr. Saalfeld, 1. Bürgermeister

PLANUNG

LORENZ SEIDL  
ARCHITEKT BDB, DIPL. ING. (FH)  
DEKAN-HOLZGARTNER-STR. 1  
8071 PFORRRING

BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET UNTERFELD  
MARKT PFORRRING

AUFGESTELLT: 19.12.1990

LORENZ SEIDL JUN.  
ARCHITEKT BDB  
DEKAN-HOLZGARTNER-STRASSE 1  
8071 PFORRRING  
TELEFON 08403/1597  
Telefax 08403/1597



GEÄNDERT: 10.07.1991

LORENZ SEIDL JUN.  
ARCHITEKT BDB  
DEKAN-HOLZGARTNER-STRASSE 1  
8071 PFORRRING  
TELEFON 08403/1597  
Telefax 08403/1597



GEÄNDERT: 10.09.1991

LORENZ SEIDL JUN.  
ARCHITEKT BDB  
DEKAN-HOLZGARTNER-STRASSE 1  
8071 PFORRRING  
TELEFON 08403/1597



Bebauungsplanaufstellung/ ~~...~~  
mit Schreiben der Gemeinde ~~...~~  
Pforrring vom 29.06.92  
angezeigt

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch das Landratsamt nicht festgestellt. 15.06.92

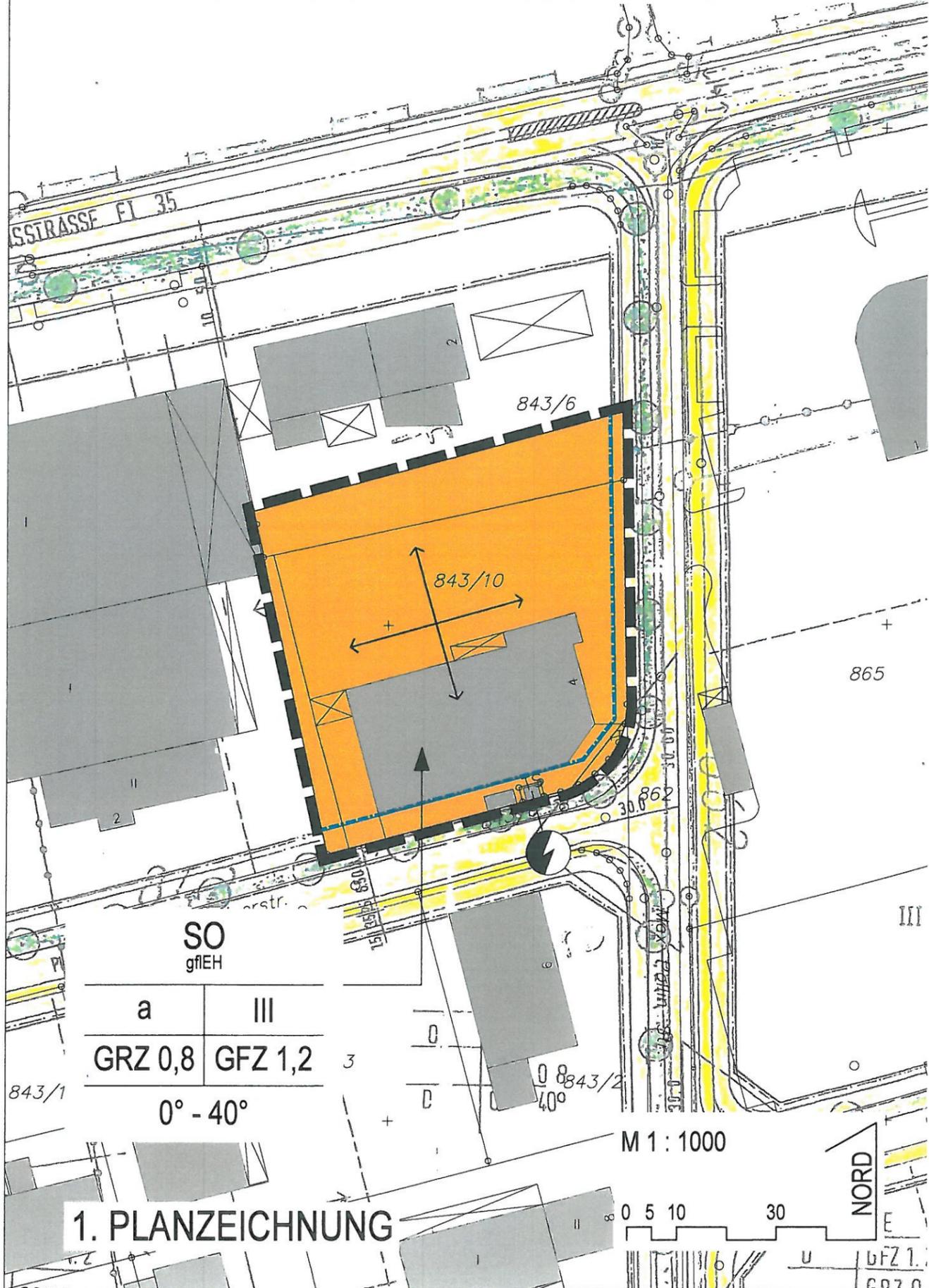
Ingolstadt,  
Landratsamt Eichstätt  
Präsident Ingolstadt  
i.A.

*L. Mittermüller*

Mittermüller  
Regierungsamt



84 1  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 841 "GEWERBEGEBIET UNTERFELD - 2. ÄNDERUNG"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Der Markt Pförring erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterfeld - 2. Änderung"

als

SATZUNG

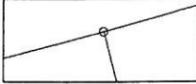
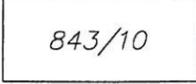
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
-  Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - großflächiger Einzelhandel
-  abweichende Bauweise - Gebäudelängen über 50 m werden zugelassen
-  Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 3
-  Grundflächenzahl = 0,8
-  Geschossflächenzahl = 1,2
-  Baugrenze
-  Standort für ein Transformatorenhaus
-  Firstrichtung
-  Dachneigung = 0° - 40°

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Flurstücknummer
3.  Gebäudebestand

### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 4.2 Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ansonsten gelten die durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Unterfeld" weiterhin.

### 5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2015 hat in der Zeit vom 23.11.2015 bis 28.12.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2015 hat in der Zeit vom 23.11.2015 bis 28.12.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2016 bis 04.04.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2016 bis 04.04.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Pförring hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.06.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2016 als Satzung beschlossen.

Pförring, den 08. Sep. 2016

Bernhard Sammler  
Erster Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Pförring, den 08. Sep. 2016

Bernhard Sammler  
Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. Sep. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pförring, den 08. Sep. 2016

Bernhard Sammler  
Erster Bürgermeister



Siegel

MARKT PFÖRRING  
LANDKREIS EICHSTÄTT  
BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET - UNTERFELD - 2. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFÄFFENHOFEN, DEN 01.10.2015  
GEÄNDERT, DEN 21.01.2016

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de



## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### 1. Planungsgrundlagen

Am 01.10.2015 hat der Marktgemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplans „GE Unterfeld“ beschlossen.

Gegenstand der 2. Bebauungsplan-Änderung ist die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 843/10, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 843/6, jeweils Gemarkung Pförring.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Im festgestellten Flächennutzungsplan des Marktes Pförring ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst (24. Flächennutzungsplan-Änderung).

### 2. Lage und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Pförring südlich der Bundesstraße B 299, im Gewerbegebiet „Unterfeld“.

Das Planungsgebiet ist von Osten über die Max-Pollin-Straße erschlossen.

### 3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

Der Markt Pförring gehört als Unterzentrum (Doppelort mit der Gemeinde Münchsmünster) zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (Region 10). Pförring ist gemeinsam mit Münchsmünster „als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs“ bestimmt (Ziel A IV 4 Regionalplan 10).

„Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und Erweiterung des Angebotes an Arbeitsplätzen erfüllen ...“ (Grundsatz A IV Regionalplan 10).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 01.09.2013 werden u. a. folgende Ziele mit Bezug auf das Planungsvorhaben genannt:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ (Ziel bzw. Grundsatz 1.1.1 LEP 2013)

Gemäß LEP stellt die Lage des geplanten Standorts in der Gemeinde den entscheidenden Aspekt der landesplanerischen Bewertung dar:

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“ (Ziel 5.3.2, LEP 2013)

Aus der Begründung hierzu ergeben sich u. a. auch die Kriterien für eine integrierte Lage:

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (Begründung zu 5.3.2, LEP 2013)

#### 4. Anlass und Ziele der Planung

Im Planungsgebiet besteht bereits ein EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m<sup>2</sup>. Zur Erweiterung des Sortiments ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche mit Windfang auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Markt Pförring unterstützt das geplante Vorhaben um die Nahversorgung der Einwohner am Ort zu sichern und möchte mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Grundlage zur Ausweisung der dafür notwendigen Sondergebietsfläche schaffen.

Das Vorhaben steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Folgende Kriterien sprechen für eine städtebaulich integrierte Lage des Planungsgebietes:

Innerhalb des Gewerbegebietes Unterfeld sowie dem angrenzenden Mischgebiet sind wesentliche Wohnanteile in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m vorhanden.

In einem Radius von ca. 500 m werden aktuell ca. 160 Einwohner und somit ca. 4,1 % der Einwohner am Kernort erfasst.

Der Markt Pförring ist derzeit an der Entwicklung von weiterem Wohnbauland im Nahbereich des bestehenden Marktes aktiv bemüht.

Entsprechende Planungsaufträge sind erteilt – ein Strukturkonzept liegt vor.

Eine zeitgleiche Verwirklichung mit der Erweiterung des Marktes ist jedoch nicht realistisch, da noch weitere Grundstücksverhandlungen abgeschlossen werden müssen.

Mit den bereits erschlossenen Grundstückspotentialen (ca. 20 Grundstücke) sowie der geplanten Neuausweisung mit ca. 10 Grundstücken kann kurzfristig von einem Einwohnerwachstum in dieser Zone von ca. 96 Einwohnern ausgegangen werden. (insgesamt dann ca. 6 % der Einwohner am Kernort)

Zieht man den Radius von ca. 700 m um den Standort, werden mit den vorhandenen Grundstückspotentialen ca. 12 % der Einwohner am Kernort erfasst.

Zudem dient der Markt der Versorgung für ca. 600 Beschäftigte im direkten Nahumfeld.

Über Bushaltestellen der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft ist Pförring im ortsüblichen Takt an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Aufgrund der genannten Kriterien wird, trotz der Lage des Standortes innerhalb des Gewerbegebietes, noch eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet.

Zentraler gelegene Standorte, direkt in der Ortsmitte von Pförring stellen aufgrund der unzureichenden Größe, bzw. mangelnder Verfügbarkeit keine Alternative dar.

Zudem ist mit der Erweiterung des bestehenden Marktes mit der notwendigen Infrastruktur (Stellplätze usw.) keine weitere Versiegelung von Grund und Boden notwendig.

Damit wird auch den Zielen zum Klimaschutz Rechnung getragen.

#### 5. Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt um die geplante Erweiterung des Sortimentes des bestehenden Marktes zu ermöglichen.

Geplant ist eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Die bisher festgesetzte offene Bauweise ist bereits durch die bestehende Bebauung geringfügig überschritten, es wird daher eine abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) festgesetzt.

Ebenso wird eine geringfügige zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen der Stellplätze und ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Dies entspricht ebenfalls der bereits bestehenden Situation und ist im Hinblick auf die Lage des Marktes innerhalb eines Gewerbegebietes und die bestehenden angrenzenden Grünstreifen im öffentlichen Straßenraum ortsplanerisch noch vertretbar.

Ansonsten werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Unterfeld“ beibehalten.

## 6. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7136-0249

Siedlung des Endneolithikums und der früheren Bronzezeit, Straße der römischen Kaiserzeit.

Bodeneingriffe sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Für die Durchführung von Bodeneingriffen aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 7. Umweltbelange und Eingriffsregelung

Für die Beurteilung des Eingriffs in die Schutzgüter von Natur und Landschaft ist auf die Veränderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Stand abzustellen. Dabei wird auf die realisierte Bebauung Bezug genommen, da für diese eine Baugenehmigung vorliegt.

Die Umweltprüfung erfolgt verbal-argumentativ. Da keine Schwierigkeiten bei der Eingriffsbeurteilung auftreten, wurde auf weitere Untersuchungen verzichtet.

Kurzbeschreibung des Eingriffs:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Bebauung für ein Gewerbegebiet vor. Die Gebietsausweisung wird zu Sondergebiet großflächiger Einzelhandel geändert. Die Baugrenzen bleiben unverändert. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben gleich, wobei nunmehr die Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen bis auf 0,9 zugelassen wird. Die Dachneigung bleibt gleich. Die Geschossigkeit wird wie bisher im überwiegenden Bereich festgesetzt mit maximal drei Vollgeschossen. Neu wird auch abweichende Bauweise, d.h. beispielweise Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Die Abgrenzungen werden an die abgemarkten Grundstücksgrenzen angepasst.

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung ändert sich als für den Eingriff erhebliche Kenngröße das Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl von 0,8

zu 0,9. Der Eingriff gehört damit noch immer zum Eingriffstyp A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Nachdem die bestehenden Nebenanlagen bereits diesen hohen Nutzungsgrad erreichen, wird im Bestand von Zulässigkeit ausgegangen. Neue Eingriffe sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verursacht.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Die aktuelle Nutzung der Fläche ist gewerblich; die Fläche ist bereits fast völlig versiegelt und mit einem Gebäude von über 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut. Auf dem Gelände finden sich mit Ausnahme randlicher Grünlandstreifen keine Vegetationsbestände.

Schutzgüter Boden und Wasser:

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Bauleitplanung im Vergleich zur bisherigen Festsetzung geringfügig höhere Versiegelungsmöglichkeiten aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 Punkte auf 0,9. Nachdem diese bereits im Zuge des Einzelbauvorhabens realisiert ist, sind dadurch keine Veränderungen gegeben.

Schutzgut Klima/Luft:

Gegenüber dem realisierten Bestand ergeben sich durch die Änderung keine signifikanten Veränderungen des Klimas oder der Luftqualität

Schutzgut Landschaftsbild:

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die nun mit abweichender Bauweise vergrößerten Baukörper möglich. Nachdem im Osten der Max-Pollin-Straße sowie auf den westlich angrenzenden Bauparzellen bereits entsprechende Baukörper zu finden sind, sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geänderten Bebauungsmöglichkeiten gegeben.

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Kulturgüter, wie z.B. Baudenkmäler sind nicht betroffen. Bestehende Sachgüter werden durch die Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb erhalten. Durch die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels sind verlagerte Verkehrsströme zu erwarten. Diese werden aufgrund der bestehenden Verkehrssituation im Gebiet sowie zwischen Gewerbegebiet und Ortszentrum als nicht wesentlich verändert eingestuft.

**Maßnahmen zur Vermeidung:**

Die Nachverdichtung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche in einem entsprechend gewerblich vorbelasteten Gebiet stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar, da hierdurch Neubauten „auf der grünen Wiese“ vermieden werden.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung:**

Bei Nichtdurchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die zulässigen Eingriffe im Wesentlichen vergleichbar den bereits zulässigen. Die Auswirkungen auf den Umweltzustand ändern sich daher bei Nichtdurchführung der Planung nicht merklich.

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:**

Die Veränderung wird als unerheblich eingestuft, so dass kein Ausgleichsbedarf entsteht.

**Alternative Planungsmöglichkeiten:**

Bei der nun vorliegenden Planung handelt es sich um eine alternative Planungsmöglichkeit. Die Alternative hierzu ist die bestehende Planung.

**Monitoring-Maßnahmen:**

Im Zuge der Baugenehmigung wird auf die Einhaltung der Auflagen des Bebauungsplans geachtet.

**Zusammenfassung:**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterfeld“ verändert sich der Zustand von Natur und Landschaft nur unerheblich. Ausgleichsmaßnahmen sind zur Aufrechterhaltung eines vergleichbaren Zustands von Natur und Landschaft daher nicht erforderlich.



Pfaffenhofen, den 21.01.2016