



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig: Herr Gunther-F.-L. Hasse
Zimmer-Nr.: B206
Telefon: 08441/27-204
Fax: 08441/2713-204
E-Mail: Gunther.Hasse@landratsamt-paf.de

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
15.02.2024

Baugesetzbuch; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“ der Stadt Geisenfeld

Verfahren nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Verfahrensunterlagen i. d. F. vom 07.12.2023 für den o. g. Bauleitplan nehmen die von Ihnen ausgewählten Träger öffentlicher Belange am Landratsamt in den diesem Schreiben beigefügten Anlagen Stellung.

Die einzelnen Äußerungen stellen die jeweilige Beurteilung der entsprechenden Fachstelle dar. Eine interne Abwägung zwischen (eventuell gegensätzlichen) Aussagen wurde nicht vorgenommen, da diese Aufgabe den Gemeinden vorbehalten ist. Für Erläuterungen zu den Stellungnahmen oder eine weitergehende Beratung stehen die entsprechenden Fachstellen gegebenenfalls gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne für weitere Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Christian Mauer

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Anlagen:

Stellungnahme „Bauleitplanung“ vom 09.02.2024

Stellungnahme „Untere Naturschutzbehörde“ vom 07.02.2024

Stellungnahme „Untere Denkmalschutzbehörde“ vom 24.01.2024

Stellungnahme „Untere Straßenverkehrsbehörde“ vom 25.01.2024

Stellungnahme „Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP)“ vom 16.01.2024

Stellungnahme „Wirtschaftsentwicklung (KUS)“ vom 16.01.2024

Stellungnahme „Untere Bodenschutzbehörde“ vom 15.02.2024

Stellungnahme „Untere Immissionsschutzbehörde“ vom 15.02.2024



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig: Christian Mauer
Zimmer-Nr.: B203
Telefon: 08441/27-405
Fax: 08441/2713-405
E-Mail: Christian.Mauer@landratsamt-paf.de

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

32/6102

09.02.2024

Baugesetzbuch; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“ der Stadt Geisenfeld

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Stadt Geisenfeld möchte den im zentralen innerörtlichen Bereich und zum Teil innerhalb des ensemblesgeschützten Zentrums gelegenen leerstehenden Gebäudekomplex der alten Mädchenschule und eines ehemaligen Möbelhauses durch Um- und Neubau zukunftsfähig gestalten, um dort u. a. neben zentrenrelevanten Nutzungen betreutes Wohnen zu entwickeln. Dazu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und u. a. die Träger öffentlicher Belange und Behörden frühzeitig beteiligt. Es wird dazu Folgendes angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Es wird angeregt, das grundsätzlich begrüßenswerte Konzept einer innerörtlichen und verdichteten Entwicklung, Nach- und Umnutzung u. a. gestalterisch weiterzuentwickeln, z. B. durch einen städtebaulichen Wettbewerb bzw. ein Plangutachten.

Erläuterung:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen plant der Bauherr am Rande des ensemblesgeschützten Ortszentrums in städtebaulich prägender Lage einen Umbau sowie eine Bebauung mit mehreren Gebäuden in flächenmäßig großer Ausführung an dem in Rede stehenden Standort umzusetzen. Aufgrund der städtebaulich prägenden Lage wird z. B. die Auslobung eines Architektenwettbewerbes empfohlen. Hierdurch erhält die Gemeinde die Gelegenheit, unterschiedliche Planungsmöglichkeiten für den Standort präsentiert zu bekommen und daraufhin untereinander abwägen zu können.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Auf diese Weise kann eine optimale Lösung im Hinblick auf Baugestaltung, Einfügung in das Ortsbild, Verknüpfung, flächenmäßiger Bedarf, anfallende Kosten, etc. für den Standort ermittelt werden.

- 2. Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf) sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen (gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf). Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).**

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Baukörper, Dachform, Dachfarbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im zentralen innerörtlichen Bereich sowie zum Teil innerhalb des ensemblesgeschützten Zentrums. Zudem firmiert der Bestand der alten Mädchenschule als Baudenkmal. Darüber hinaus liegt der Umgriff vollständig im Bereich von Bodendenkmalen. Daher ist – u. a. bezüglich der Gebäudegestaltung – unbedingt neben der Unteren Denkmalschutzbehörde das Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) zu beteiligen und zu hören.

In der Planung finden sich außerdem kaum Aussagen zur Fassadengestaltung, z. B. zu Materialien und Gliederung. Insbesondere die neu entstehenden Baukörper sollten in ihrer Größe, Kubatur und Dachform sich mit der Lage in einem historischen Ortszentrum auseinandersetzen.

Es wird angeregt, eine stimmige Fassaden- und Dachgestaltung sicherzustellen und dies – u. a. im Zusammenspiel mit dem Denkmalschutz – in der Planung zu regeln, ggf. auch festzusetzen.

Es wird angeregt, an diesem zentralen und ensemblegeprägten Standort auf nach außen wirkende und sichtbare Flachdachstrukturen zu verzichten und z. B. Satteldächer zu verwenden. Zudem sollten Dacheinschnitte im Ensemblebereich nicht zugelassen werden.

- 3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf).**

Erläuterung:

Die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Flachdachgebäuden wird grundsätzlich begrüßt, soweit diese nicht die historische Dachlandschaft stören (hierzu siehe aber auch Punkt 2.). Darüber hinaus sind für die Freiflächen derzeit auch Bäume zur Durchgrünung des Geländes dargestellt. Es wird angeregt, dazu im nächsten Verfahrensschritt auch verbindliche Regelungen wie z. B. Festsetzungen oder Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen.

- 4. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).**

Erläuterung:

Gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen

negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben – in Abstimmung mit dem BLfD – festzusetzen (beachte dazu auch Punkt 2. oben).

5. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. zu Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten und zur Löschwasserversorgung gemäß einschlägiger Richtlinien und Gesetze ausreichend berücksichtigt wurden. Dazu wird dringend angeregt, die örtliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, so dass eine ausreichende Ausstattung/Ausrüstung sichergestellt ist.

6. In dem zu überplanenden Bereich muss mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

Erläuterung:

In Bebauungsplangebieten, in denen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird angeregt, um die Realisierung von Bauvorhaben innerhalb von Bauleitplanverfahren für den Einzelnen zu erleichtern und die Kosten zu senken, im Rahmen der Erschließung der Baugebiete Bodendenkmale wissenschaftlich ergraben zu lassen.

Grabungskosten einer wissenschaftlichen Bodendenkmalerkundung sind im Rahmen einer möglichen Bebauungsplangesamtentwicklung als Teil der Erschließung umlagefähig (vgl. § 128 BauGB) und können dabei auf die Grundstückseigentümer gerecht umgelegt werden.

Redaktionelle Anregungen:

Begründung

- Das Verfahren nach § 13a BauGB wird als „beschleunigtes Verfahren“ u. a. unter Kapitel 2. *Bauleitplanung* oder Kapitel 9.1 *Umweltschutz* insgesamt grundsätzlich richtig erläutert. Um eine Verwirrung zu vermeiden wird jedoch angeregt, dem missverständlich formulierten Satz 1 („Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a aufgestellt“) in Kapitel 2. wegzulassen. Der Begriff „vereinfachtes Verfahren“ ist dem § 13 BauGB vorbehalten.
- Unter Kapitel 7.3 müssten es unter dem Absatz *Abstandsflächen* Satz 1 wohl „... gewährleisten zu können ...“ heißen.

Textliche Festsetzungen

- Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, werden im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf unter Punkt 6.1.6 *Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie* Festsetzungen zu Photovoltaikmodulen getroffen. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dabei Betriebspflichten wie z. B. der Einsatz von erneuerbaren Energien nicht festgesetzt werden können (siehe Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 14. Aufl. 2019, BauGB § 9 Rn. 137).

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Stadtrat.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Mauer', written in a cursive style.

Christian Mauer



**Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege**

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

An die
Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Dienstgebäude: Poststraße 3, 85276 Pfaffenhofen
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig: Frau Carolin Lotz
Zimmer-Nr.: P 201
Telefon: 08441 27-323 Di.Mi.Do.Vormittag
Fax: 08441 27-13323
E-Mail: Carolin.lotz@landratsamt-paf.de

**Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

43/

07.02.2024

**Vollzug der Naturschutzgesetze;
Bebauungsplan Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“**

Die Stadt Geisenfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“ zur Überplanung eines innerstädtischen Grundstückes. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Geisenfeld und umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 123, 123/1, 126, 126/1, 130, 130/2, 131 und 132, Gmkg. Geisenfeld.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Naturschutzbehörde nimmt zur gegenständlichen Planung der Stadt Geisenfeld wie folgt Stellung.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Carolin Lotz
Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmefrist jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Untere Denkmalschutzbehörde

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
an die
Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de
Zuständig: Anita Eisenmann
Zimmer-Nr.: B103
Telefon: 08441 27-307
Fax: 08441 2713-307
E-Mail: Anita.Eisenmann@landratsamt-paf.de

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

30/324 DS SN 20240116

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

29.01.2024

**Vollzug der Baugesetze;
Stellungnahme zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-
Areal" der Stadt Geisenfeld**

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung betrifft Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen.

Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe Baudenkmal: ehemalige Mädchenschule, Rathaus und Kirche St. Emmeran. Die Sichtbeziehung zu den Baudenkmalern könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Anita Eisenmann

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17.00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30' Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00' Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00' Uhr, Mo., Mi., Do.: 13.30 - 16.00' Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



AWP / Raiffeisenstr. 19 / 85276 Pfaffenhofen a. d. ILM

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. ILM
an die
Stadtverwaltung Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Abfallwirtschaftsbetrieb
Landkreis Pfaffenhofen a.d. ILM
Raiffeisenstr. 19
85276 Pfaffenhofen a. d. ILM

Ort der Niederlassung:
Pfaffenhofen
Eingetragen beim Amtsgericht
Ingolstadt
Handelsregister-Nummer:
HRA 170252

Ihr Zeichen

Unsere Zeichen

Pfaffenhofen a.d. ILM,
16.01.2024

**Vollzug der Abfallgesetze;
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 116
„Ehemaliges Weiß-Areal“ der Stadt Geisenfeld**

Zuständig:
Lena Thalmeier
Telefon: (0 84 41) 78 79-18
Telefax: (0 84 41) 78 79-618
E-Mail:
l.thalmeier@awp-paf.de
www.awp-paf.de

Anlage: Beiblatt kommunale Abfallwirtschaft in der Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Besuchszelten:
Mo., Di., Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr
Mi., Do.: 8.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 16.00 Uhr
Sprechzeiten nach
Vereinbarung möglich

am 11.01.2024 wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan
Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“ der Stadt Geisenfeld
dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.

Öffnungszeiten:
Mo. – Do.: 8.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 16.00 Uhr
Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr

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

Bankverbindung:
Sparkasse Pfaffenhofen a.d. ILM
IBAN: DE39721516500008012288
BIC: BYLADEM1PAF

**Die Abfallsammelbehältnisse sind an der Rathausstraße oder der
Krankenhausstraße zur Abholung bereitzustellen.**

Freundliche Grüße

Thalmeier Lena

Digital unterschrieben von
Thalmeier Lena
Datum: 2024.01.16 11:30:02
+01'00'

Lena Thalmeier

Der Vorstand

kus Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm · Spitalstraße 7 · 85276 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
An die
Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

16. Januar 2024

Stellungnahme zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Bereiches Wirtschaftsentwicklung im KUS Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm bestehen gegen den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwände.

Viele Grüße

Johannes Hofner
Vorstand

Johannes Hofner
Dipl.-Kfm. (Univ.)

Telefon 08441 400 74-44
Fax 08441 400 74-45

johannes.hofner@kus-pfaffenhofen.d

kus
Kommunalunternehmen
Strukturentwicklung
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

**Wirtschaftsentwicklung
Freizeit, Erholung & Tourismus**

Anstalt öffentlichen Rechts

Spitalstraße 7
85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon 08441 400 74-40
Fax 08441 400 74-41
info@kus-pfaffenhofen.de

Vorstand:
Johannes Hofner
Dipl.-Kfm. (Univ.)

Verwaltungsratsvorsitzender:
Albert Gürtner, Landrat

Bankverbindungen:

Sparkasse Pfaffenhofen
IBAN
DE15 7215 1650 0009 2307 31
BIC BYLADEM1PAF

VR-Bank Bayern Mitte
IBAN
DE 80 7216 0818 0003 0668 35
BIC GENODEF1INP

www.kus-pfaffenhofen.de

Mauer Christian

Von: Kaindl Katharina <Katharina.Kaindl@landratsamt-paf.de>
Gesendet: Donnerstag, 25. Januar 2024 17:58
An: Mauer Christian
Betreff: AW: Stadt Geisenfeld - Beteiligung TöB - Bebauungsplan Nr. 116
"Ehemaliges Weiß-Areal" gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“ der Stadt Geisenfeld.

Freundliche Grüße
Katharina Kaindl

Verkehrswesen

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
Pettenkofenstr. 5 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Tel.: 08441 27-5000 | Fax: 08441 27-5964
Katharina.Kaindl@landratsamt-paf.de
www.landkreis-pfaffenhofen.de

Am Rosenmontag, 12.02.24 und Faschingsdienstag, 13.02.24 haben das Landratsamt und seine Außenstellen nachmittags geschlossen.

Von: Mauer Christian <Christian.Mauer@landratsamt-paf.de>
Gesendet: Donnerstag, 11. Januar 2024 15:50
An: Thalmeier Lena <L.Thalmeier@awp-paf.de>; Bodenschutz <Bodenschutz@landratsamt-paf.de>; Eisenmann Anita <Anita.Eisenmann@landratsamt-paf.de>; Immissionsschutztechnik <Immissionsschutztechnik@landratsamt-paf.de>; Hingerl Martina <Martina.Hingerl@landratsamt-paf.de>; Lotz Carolin <Carolin.Lotz@landratsamt-paf.de>; stvo <stvo@landratsamt-paf.de>; Hofner Johannes_K <johannes.hofner@kus-pfaffenhofen.de>
Cc: Grünberger Margit <Margit.Gruenberger@landratsamt-paf.de>
Betreff: Stadt Geisenfeld - Beteiligung TöB - Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Geisenfeld hat gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Damit eine gemeinsame Stellungnahme rechtzeitig abgegeben werden kann, werden Sie gebeten, Ihre Anregungen und Bedenken bis zum **15.02.2024** an die Fachstelle Bauleitplanung weiterzuleiten. Die Unterlagen sind in ENAIO (siehe ganz unten) und u. a. auf der Internetseite auf der Homepage der Stadt Geisenfeld unter <https://www.geisenfeld.de/bebauungsplan-nr-116-ehemaliges-weiss-areal?suche=> eingestellt.

Freundliche Grüße

Christian Mauer
Sachbearbeiter

Bauleitplanung/Regionalplanung

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hauptplatz 22 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Tel.: 08441 27-405 | Fax: 08441 27-13405



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen

an die
Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de
Zuständig: Frau Verena Turber
Zimmer-Nr.: A103
Telefon: 08441 27-336
Fax: 08441 27-13336
E-Mail: Verena.Turber@landratsamt-paf.de

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs-
und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten
sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
40/6102-2023/001983

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
15.02.2024

**Bodenschutz;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal";
Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 „Ehemaliges Weiß-Areal“ der Stadt Geisenfeld sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

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

Dieser Hinweis ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Wir bitten darum, diesen auch in der Planzeichnung unter „3. Hinweise“ mit aufzunehmen.

Des Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt.

Freundliche Grüße

Verena Turber

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen
an die
Stadt Geisenfeld
Bauverwaltung
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig: Frau Sabine Kirner
Zimmer-Nr.: B101
Telefon: 08441 27-3281
Fax: 08441 27-133281
E-Mail: Sabine.Kirner@landratsamt-paf.de

Meine persönlichen Bürozeiten sind Mittwoch
von 9 - 12 Uhr. Bitte beachten Sie die Möglichkeit
der vorherigen Terminvereinbarung.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
11.01.2024

Unsere Zeichen (stets angeben) Pfaffenhofen a.d. Ilm,
41/6102-2023/001983/BP Nr. 116 15.02.2024

Stadt Geisenfeld; Bebauungsplan Nr. 116 „Ehemaliges Weiss-Areal“ der Gemeinde Geisenfeld im Verfahren nach § 13a i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Immissionsschutztechnische Stellungnahme

Die Stadt Geisenfeld stellt den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 „ehemaliges Weiss-Areal“ in Geisenfeld auf. Mit der Aufstellung wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen und für Geschäfts- und Büronutzungen sowie z.B. Arztpraxen geregelt. Das Plangebiet liegt im Stadtkern unmittelbar angrenzend an den Kirchplatz. Der Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld sieht für den Planumgriff als Gebietsart eine gemischte Baufläche (MI – Mischgebiet) vor. Für den Bebauungsplan soll kein Gebietscharakter festgesetzt werden.

Das Areal wird im Osten durch die Krankenhausstraße begrenzt. Daran schließt Wohnbebauung sowie eine Gärtnerei an. Im Norden verläuft die Talgasse mit anschließender Wohnbebauung. Im Nordwesten grenzt eine Wohnbebauung an. Im Süden und Südwesten schließt der Kirchplatz an. Die Planung sieht vor Geschäfts- und Büronutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe (Tante-Emma-Laden) und Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe sowie verschiedene Praxen im heilberuflichen Bereich zulässig zu machen. Nach Angaben sollen auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Betreutes Wohnen mit dazugehörigen Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen geplant werden. Für die TF1.1 und TF1.2 soll auch ein allgemeines Wohnen zugelassen werden. Die TF2 (TF2.1 und TF 2.2) sind ausschließlich Wohnungen für Betreutes Wohnen geplant. Insgesamt sollen rund 65 Zwei- bis Dreizimmer Wohnungen entstehen.

Wie in der Begründung dargelegt wird, soll kein Gebietscharakter festgelegt werden und eine gemischte Nutzungsstruktur etabliert werden. Trotzdem wird für den Planumgriff als Gebietsart eine gemischte Baufläche (MI-Mischgebiet) entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan herangezogen. Ob von der gegenüberliegenden Gärtnerei oder den gemischten gewerblichen Nutzungen eine Emissionsbelastung vorliegt, kann derzeit nicht ausgesagt werden. Von der Gärtnerei liegen keine Betriebsdaten wie die Betriebszeiten oder die Lage der Heizzentrale für die Gewächshäuser vor. Bei den geplanten Umgriff liegen keine detaillierten Nutzungen vor.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. – Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Es wird gebeten **vor** der zweiten Beteiligung die geplanten Nutzungen zu präzisieren und für die Gärtnerei eine detaillierte Betriebsbeschreibung mit Beschreibung der Heizzentrale vorzulegen. Wir bitten die Stadt Geisenfeld vor der zweiten Beteiligung nach Erhalt der Angaben zur Gärtnerei mit der Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung zu setzen. Sollte eine Präzisierung der geplanten gewerblichen Nutzungen nicht möglich sein, ist folgender Hinweis mit aufzunehmen:

Bei jeder gewerblichen Nutzung ist anhand einer Betriebsbeschreibung vorab mit der Unteren Immissionsschutzbehörde die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu klären.

Freundliche Grüße

i. A. 

Sabine Kirner
II. Zum Akt SB