



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 92

„Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“

12. Änderung

Begründung



Anlagen

- Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 13.03.2025 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- Geländeschnitte 1-3 vom 13.03.2025 (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.03.2025

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



N. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	5
2.3	Erschließungssituation	5
2.4	Altlasten	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Hochwassergefahren	9
3.5	Benachbarte Bebauungspläne.....	11
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	11
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	12
5.1	Verkehrskonzept	12
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	12
5.1.3	Geh- und Radwege.....	12
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	12
5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung.....	12
5.3	Technische Infrastruktur	12
6.	PLANUNGSKONZEPT	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.3	Bauliche Gestaltung.....	14
6.4	Stellplätze/Einfahrtbereiche.....	15
6.5	Werbeanlagen	15
7.	Grünordnungskonzept.....	17
7.1	Grundlagen	17
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	17
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	18
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	18
7.3.2	Straßenraumbegrünung	18

7.3.3	Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	20
7.4	Umweltbericht	22
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	22
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	22
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	23
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	24

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Daiichi Sankyo Deutschland GmbH plant mehrere bauliche Erweiterungen in den kommenden Jahren. Diese betreffen bereits beplante Bereiche (10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“).

Die Daiichi Sankyo Europe GmbH hat bereits in den vergangenen Jahren an ihrem Standort in Pfaffenhofen umfassende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt bzw. eingeleitet. Zukünftig sind weiterhin sowohl kleinere als auch umfangreiche Erweiterungen geplant. Aktuell wird der Neubau eines weiteren Produktionsgebäudes in zweiter Reihe zur Ingolstädter Straße vorbereitet. Allein dieses Vorhaben macht mehrere Anpassungen im Bebauungsplan erforderlich. Künftig sind noch weitere Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, für diese ebenfalls notwendige und bereits ermittelte Bebauungsplanänderungen mit in die vorliegende Planung einfließen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Überplanung der gesamten Grundstücksfläche, um das erforderliche Baurecht für künftige Erweiterungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu gestalten und den Betriebsstandort langfristig zu sichern. Hierbei werden insbesondere eine großzügige und flexible Baugrenzgestaltung sowie eine angemessene Höhenentwicklung ermöglicht.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1237 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm, Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1231/7 (Luitpoldstraße) der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1222 (Ingolstädter Straße) und 1231/8 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1243/1, 1243, 1243/3, 1244/1 (Dieselstraße), 1251/2, 1251, 1252 und 1255 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1265/18, 1265/19 und 1265/36 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich vom Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Das Plangebiet liegt zwischen der Luitpoldstraße im Norden, der Ingolstädter Straße im Osten sowie der Dieselstraße im Süden.

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist bis auf einen Teilbereich im Westen bereits überwiegend vollständig durch die Daiichi Sankyo Deutschland GmbH bebaut.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Luitpoldstraße im Norden, der Ingolstädter Straße im Osten und über die Dieselstraße im Süden. Die Dieselstraße mündet weiterführend Richtung Osten in die Ingolstädter Straße. Weiterführend schließt die Ingolstädter Straße wie auch die Luitpoldstraße auf die Westtangente (Anton-Schranz-Straße) im Norden an. Die Westtangente schließt in kurzer Entfernung an das überregionale Verkehrsnetz zur Bundesstraße B13 an.

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.Juni.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 3.1.1 (G)¹). Da sich das Plangebiet in einem bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang befindet, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Ein weiterer grundlegender Aspekt des LEP ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (Anbindegebot) sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.3 (Z)²). Der Umfang der betreffenden Siedlungstätigkeit orientiert sich an einem bereits bebauten Siedlungszusammenhang.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange vollumfänglich, da nur bereits bebaute Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und deshalb keine Inanspruchnahme ungestörter Flächen für die Gewerbeentwicklung erforderlich ist.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

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).“

3.2 Regionalplan

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

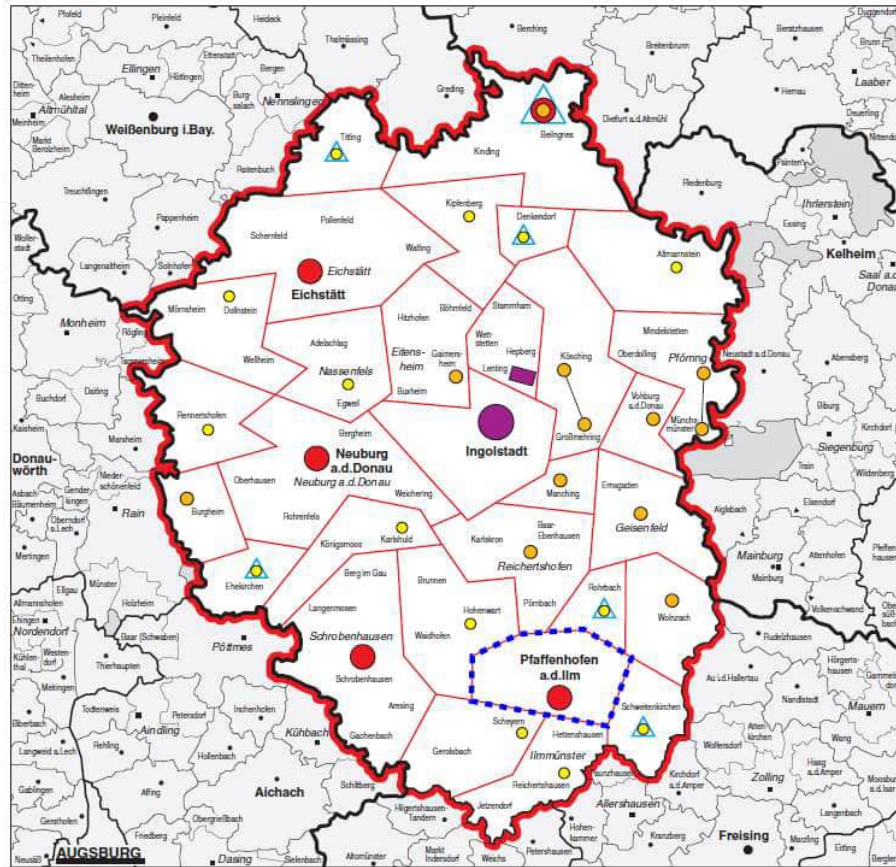


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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 eingestuft Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. 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.

Laut Grundsatz des Regionalplans 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 (vgl. BIII 1.1.1 (G)). Dabei sollen laut Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die

Bauleitplanung Rechnung getragen, da keine Neuausweisung von Gewerbeflächen erforderlich ist und Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich entlang der Ingolstädter Straße im Osten ist als Grünfläche dargestellt und ein Teilbereich im Süden als untergeordnete Straßenverkehrsfläche.

Aufgrund der bereits seit langem bestehenden Nutzungen und der geplanten baulichen Entwicklung im östlichen Bereich entlang der Ingolstädter Straße konnte die im Flächennutzungsplan dargestellte Breite der Grünfläche bereits bei der 10. Änderung des Bebauungsplans nicht eingehalten werden. Die Festsetzung der Grünfläche erfolgte daher auf Basis der vorgesehenen Planungen in einer reduzierten Breite. Die Planung der 10. Änderung wird im Zuge der 12. Änderung fortgeführt.

Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

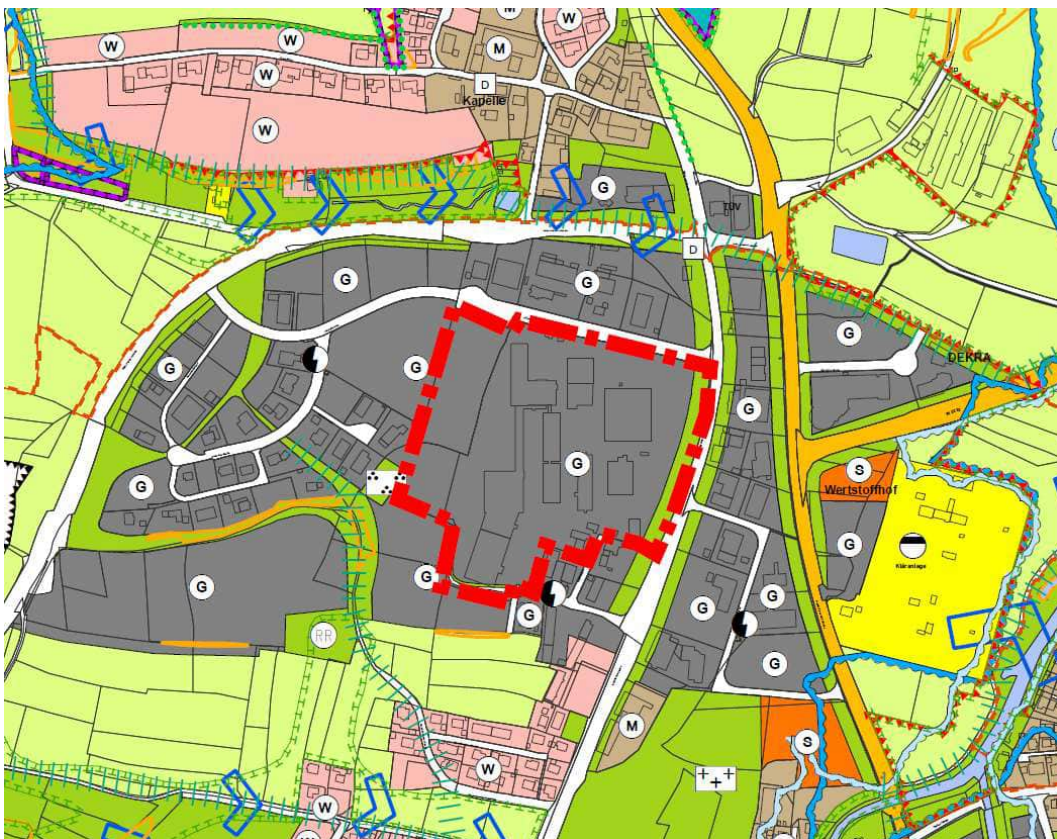


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (siehe auch Flächennutzungsplan) sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} .

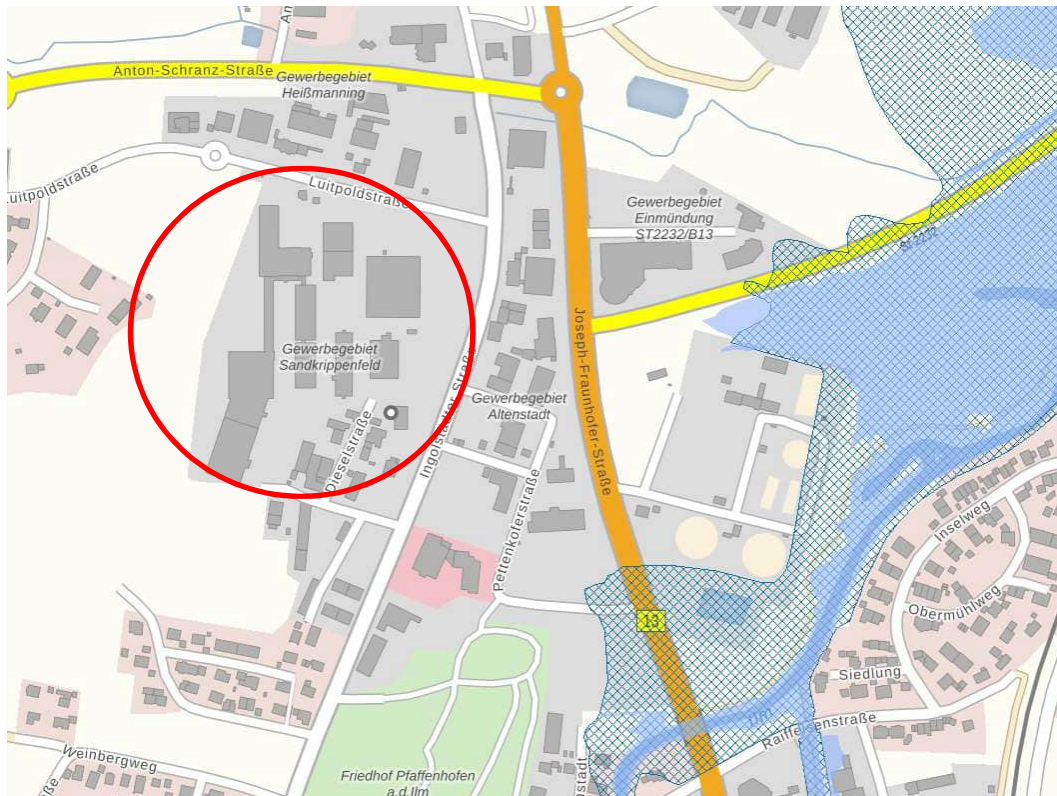


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{100} (Stand 2009)
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet

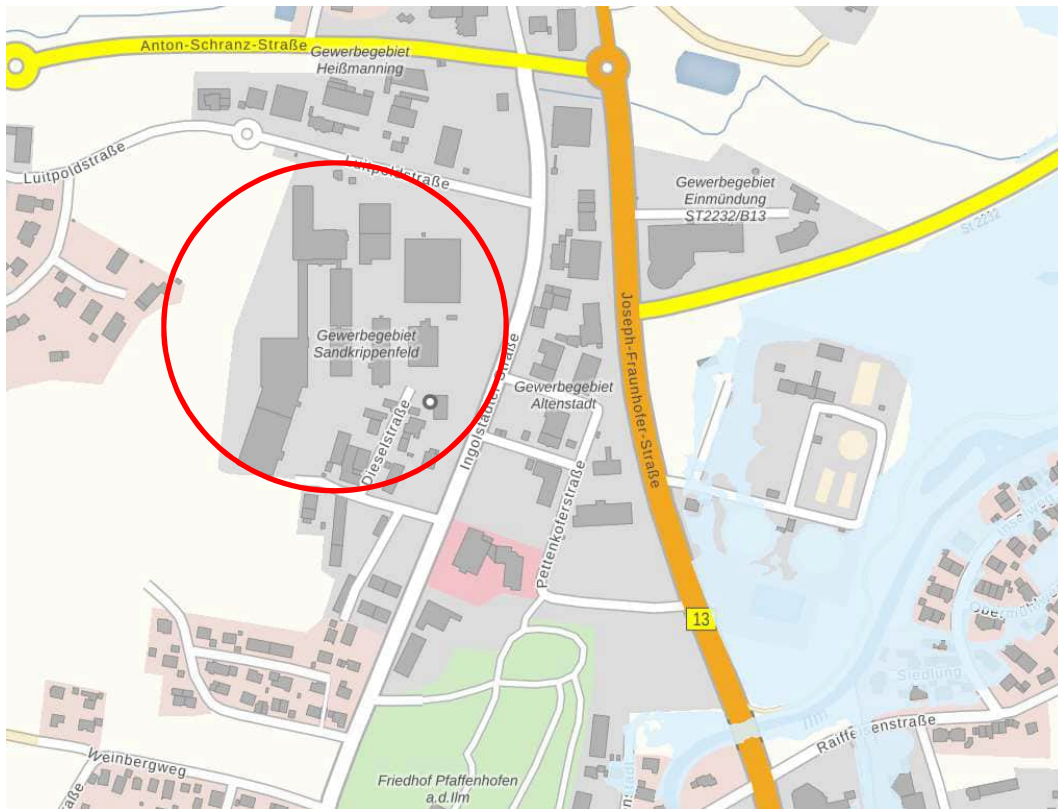


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)

Trotz der Nähe zur Ilm und zu den Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen.

Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Weitere Informationen zu Hochwassergefahrenflächen können dem Umweltatlas entnommen werden.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ und stellt dessen 12. Änderung dar. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 61 „Gewerbegebiet Heißmanning“ an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ingolstädter Straße im Osten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Altstadt“ und im Süden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dieselstraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 126 „Südlich der Dieselstraße“.

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.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie – einschließlich Anlagen zur fassadengebundenen Nutzung solarer Strahlungsenergie – sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung erstreckt sich lediglich auf eine bereits voll erschlossene und bebaute Fläche. Durch vorliegende Planung kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung der Bestand gesichert und die Voraussetzungen für Betriebserweiterungen geschaffen werden ohne Flächen im Außenbereich für die Gewerbeentwicklung in Anspruch nehmen zu müssen.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Anlage beigefügt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Ingolstädter Straße eine Haltestelle der Stadtbuslinie 4 der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Die Verbindung erfolgt über die Ingolstädter Straße im Osten.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Im Zuge der 10. Änderung wurde die wasserrechtliche Erlaubnis vom Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH erstellt. Die Unterlagen berücksichtigen dabei für gegenständliches Betriebsgelände bereits die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal. Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens zu beachten und Regenwasser grundsätzlich auf dem Gelände zu versickern oder entsprechend der Satzung gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert. Eine Versorgung mit Erdgas kann aufgrund der vorhandenen Netze erfolgen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemein dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen, da aufgrund der aktuellen und geplanten Nutzung eine Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen nicht relevant und auch nicht gewünscht ist. Damit soll von vornherein eine mögliche Konfliktsituation zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung verhindert werden.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden generell nicht zugelassen. Die Stadt ist hier der Ansicht, dass das Gewerbegebiet dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll und in diversen anderen Gewerbegebieten der Stadt noch ausreichend Entwicklungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten bestehen. Aus gleichem Grund werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Auch um keine Konkurrenzsituation zur Innenstadt zu schaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Höhe der Grundflächenzahl schöpft die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO voll aus, da hier keine Einschränkungen in der Bebauungsdichte vorgesehen werden soll. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das gesamte Plangebiet und ist somit nicht teilgebietsbezogen zu ermitteln. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, unterirdische Anlagen) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden. Die Notwendigkeit der Überschreitung ergibt sich aus dem für die Zukunft ausgerichteten Planungskonzept und Entwicklungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebs und wird durch entsprechende Maßnahmen in der Grünordnung gebührend berücksichtigt.

Aus Gründen der Bestimmtheit ist die maximal zulässige Traufhöhe als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Daraus ergeben sich Wandhöhen bis zu ca. 36 m. Im Zuge der 12. Änderung wird die Geschossflächenzahl nicht weiter festgesetzt. Das Bauvolumen wird durch

die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Traufhöhe bereits ausreichend gesteuert. Insbesondere in vorhandenem Gewerbegebiet, auch in Bezug auf Hallen- und Lagerbauten entstehen durch die Festsetzung einer GFZ keine nennenswerten Vorteile, sondern wirkt sich diese überwiegend negativ auf mögliche Bürogebäude aus.

Es sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Es ist eine Abstandsfläche von 0,2 H, mind. 3 m einzuhalten. Die Ermittlung der Abstandfläche erfolgt zum geplanten Gelände. Abweichend von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) sind Gebäude im Plangebiet untereinander ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

6.3 Bauliche Gestaltung

Baukörper mit einer Länge von mehr als 30 m sind in ihrer Fassade zu strukturieren. Hierzu können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Die Strukturierung ist nicht vollflächig über die gesamte Fassadenfläche erforderlich und gilt nicht für z. B. Technikgeschosse oder dem Sockel. Fassadenmaterialien und –anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung werden nicht zugelassen, um den einzelnen Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen. Dunkle Dach- oder Fassadenflächen sind aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme (Albedo-Effekt) explizit ausgeschlossen. Dunkle Fassaden heizen sich deutlich mehr auf als helle und haben somit eine Auswirkung auf das Klima. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie. Diese sind – einschließlich Anlagen zur fassadengebundenen Nutzung solarer Strahlungsenergie- ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien ohne Einschränkung zu ermöglichen. Fassaden- und Flachdachbegrünungen werden aufgrund ihrer positiven Wirkungen auf den Klimaschutz ausdrücklich gewünscht. Die Festsetzung zur Fassadengestaltung gilt lediglich für nach außen gerichtete Fassadenflächen. Nach innen gerichtete bzw. nicht von außen einsehbare Fassadenteile sind von der Festsetzung ausgenommen, da die Fassadengestaltung für die Außenwirkung des Betriebsgeländes nicht relevant ist. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung sind betriebsbedingt Gebäudelängen von bis zu 300 m erforderlich. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 300 m festgesetzt.

Das hohe Maß an Geländeänderung durch Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern ist den topographischen Gegebenheiten geschuldet. Ohne Eingriffe größeren Umfangs ist eine sinnvolle

Bebauung im Plangebiet nicht möglich. Ebenso kann nur durch diese Geländeänderungen einer sinnvollen Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden. Um die optische Wirkung der erforderlichen Stützmauern zu verringern, sind diese ab 1,0 m Ansichtsfläche mit geeigneten Maßnahmen zu begrünen (z.B. durch Anpflanzung von Gehölzen am Fuß der Stützmauern, Wandbegrünung mit Kletterpflanzen).

Um zu massive Dachaufbauten zu vermeiden, wurden diese in ihrer Höhe beschränkt und müssen bei Flachdächern innerhalb der Attika liegen und um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und um zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeänderung stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen

Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 3,2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen. So kann eine ausreichend große Einfriedung des Betriebsgeländes und der unbefugte Zutritt auf das Gelände unterbunden werden. Durch die Festsetzung der Bodenfreiheit kann Kleintieren das Überwinden der Einfriedungen ermöglicht werden.

6.4 Stellplätze/Einfahrtbereiche

Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Abweichend ist der § 4 Abs. 8 der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm jedoch nicht anzuwenden. Die Zu- bzw. Abfahrtsbreite wird durch Festsetzung durch Planzeichen in Lage, Größe und Anzahl definiert. Die Abweichende Regelung ist dem großen zusammenhängenden Betriebsgelände geschuldet, das von insgesamt drei Seiten erschlossen wird. Des Weiteren ist eine Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen nicht erforderlich. Baumpflanzungen werden in einem angemessenen Umfang durch die grünordnerischen Festsetzungen sichergestellt.

6.5 Werbeanlagen

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen ohne die Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Anlagen hervorzurufen. Deshalb sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht

überschreiten. Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von Höhe zu Länge von 4,5 auf 21 m nicht überschreiten. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden noch ausreichend Freiraum, um auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Um die Werbeanlagen auf die Baukörper zu beschränken, werden freistehende Werbeanlagen und das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen explizit ausgeschlossen. Zudem soll auf blinkende, bewegliche, wechselnde sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen verzichtet werden. Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen dürfen deshalb nur gleichmäßig ausgeleuchtet werden.

Fahnen sind ausschließlich an dem dafür ausgewiesenen Standort in der Planzeichnung zulässig. Zur weiteren Einschränkung wird die maximale Anzahl der zulässigen Fahnen an dem Standort auf vier begrenzt.

Abweichend zu den zuvor genannten Ausführungen ist im Plangebiet eine sich drehende Werbeanlage auf dem Dach zulässig. Zur Sicherstellung der gestalterischen Anforderungen wird diese Werbeanlage ebenfalls in der Planzeichnung verortet. Für die im Teilgebiet 2 mögliche Werbeanlage gelten außerdem Festsetzungen, die umfangreiche Regelungen hinsichtlich Größe, Drehgeschwindigkeit, Vollflächigkeit, Beleuchtung und Firmenbezug beinhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass die mögliche Dachwerbeanlage sich innerhalb festgelegter Grenzen bewegt und künftig das bereits im Vorfeld vereinbarte Erscheinungsbild beibehält.

Die aktuell geplante Werbeanlage, die im Rahmen der Festsetzungen realisierbar ist, wird in der folgenden Abbildung gezeigt.

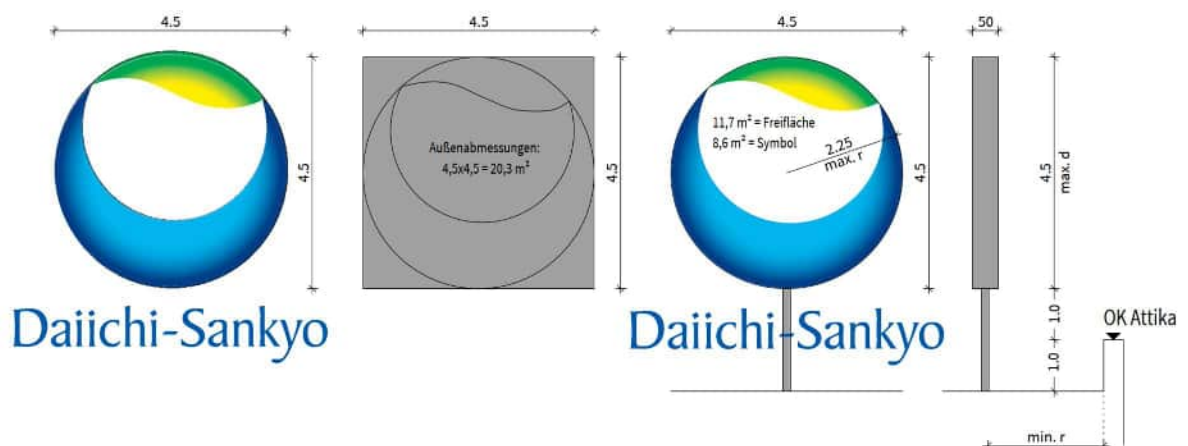


Abb.: Mögliche Gestaltung der Werbeanlage auf dem Dach in Teilgebiet 2



Abb.: Visualisierung einer Zulässigen Werbeanlage auf dem Dach in Teilgebiet 2

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Um Wiederholungen zu vermeiden wird im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Standortfaktoren des Plangebietes: siehe Pkt. 1.4 ff. des Umweltberichtes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: siehe Pkt. 1.5 ff. des Umweltberichtes

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Planungsgebiet außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Belange zu beachten.

Folgende allgemeine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden mit der vorliegenden Planung verfolgt:

- Schaffung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bereichs der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“, für den somit bereits rechtskräftige grünordnerische Festsetzungen bestanden und die bereits mit der 10. Bebauungsplanänderung geringfügig angepasst wurden. Die in diesem Bereich getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden 12. Bebauungsplanänderung unverändert beibehalten.

Für den östlichen und nördlichen Bereich wurden die grünordnerischen Festsetzungen aus der 10. Bebauungsplanänderungen herangezogen und – wo dies für sinnvoll erachtet wurde – an die aktuellen Belange angepasst.

7.3.2 Straßenraumbegrünung

Die bisherige grünordnerische Festsetzung von privaten Grundstücksflächen als Straßenbegleitgrün gemäß der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes wird mit folgenden Anpassungen übernommen:

Entlang der Ingolstädter Straße wurde eine 3,0 m breite und entlang der Luitpoldstraße nun auch eine 3,0 m (bisher 5,0 m) breite „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen des

Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung“ festgesetzt (wobei bestehende oder geplante Zufahrten zum Baugebiet dabei ausgespart wurden).

Entlang der Luitpoldstraße nördlich der Bauflächen GE1 und GE2 entfällt die o.g. festgesetzte Grünfläche, da in diesem Bereich Zufahrten und u.U. eine Lärmschutzmaßnahme erforderlich werden; beides soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Für die „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung“ wurde festgesetzt, dass sie flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen sind, um eine Trennung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem Baugrundstück zu erhalten und eine Eingrünung der erforderlichen Einfriedungen sicherzustellen. Dies wurde aus der bestehenden Festsetzung heraus entwickelt, die bereits mit der 7. Bebauungsplanänderung im Bereich der Luitpoldstraße Rechtskraft erlangte.

Darüber hinaus wurde entlang der Ingolstädter Straße und entlang der Luitpoldstraße die Anpflanzung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei vorliegendem Plangebiet um ein Grundstück handelt, auf dem sich seit Jahrzehnten der Betrieb der Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH entwickelt hat.

Vor allem entlang der Luitpoldstraße bestehen z.T. markante Gehölzbestände mittleren Alters aus Pioniergehölzen, v.a. Birken, Grau-Erlen und Weiden, die sich in diesem Bereich – vermutlich durch natürliche Sukzession – entwickelt haben. Im Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen / „Plan 8 Maßnahmen / Ziele M10000 Ost“ 01/2018 ist in der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches eine entsprechende Baumgruppe dargestellt, während weiter westlich entlang der Luitpoldstraße der Landschaftsplan keine entsprechende Darstellung enthält.

Insgesamt werden diese Gehölzbestände zwar nicht als besonders wertvoll angesehen, grundsätzlich sollten sie aber zunächst erhalten werden. Im Falle von baulichen Entwicklungen ist es zukünftig durchaus möglich, dass eine Beseitigung der Gehölzbestände erforderlich wird.

Grundsätzliches Ziel entlang dieser beiden Straßen ist es, eine möglichst durchgehende Baumreihe zu entwickeln, die den Straßenraum räumlich begrenzt und eine raumbildende Eingrünung des Plangebietes entlang dieser beiden wichtigen Straßen bewerkstelligt. Um dieses Entwicklungsziel langfristig vorzugeben, erfolgte die entsprechende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen.

Vor allem entlang der Luitpoldstraße ist eine Pflanzung dieser festgesetzten Bäume erst dann möglich, falls eine Beseitigung des dort vorhandenen Gehölzbestandes erforderlich wird. Da die vorgesehenen baulichen Entwicklungen derzeit nicht genau bekannt sind, ist eine

punktgenaue Verortung der festgesetzten Bäume nicht möglich. Aus diesem Grund wird die Festsetzung getroffen, dass vom festgesetzten Standort bis zu 10 m abgewichen werden darf.

Aufgrund des oben beschriebenen Erfordernisses von Zufahrten wurde für den Bereich nördlich von GE1 und GE2 eine abweichende Regelung festgesetzt, die ermöglicht, dass in diesem Bereich von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 30 m entlang der Grundstücksgrenze abgewichen werden kann (siehe Festsetzung D.8). Damit wird das Ziel verfolgt, die erforderlichen Zufahrten zu ermöglichen, aber auch eine angemessene Eingrünung mit Baumpflanzungen entlang der Luitpoldstraße zu sichern. Eine Festlegung des Standortes erfolgt im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung zu den konkreten Bauvorhaben.

Hinsichtlich der Artenauswahl wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (große bis mittelgroße Bäume) autochthoner Herkunft zu verwenden sind. Im Bereich von Sonderstandorten (z.B. angrenzend an befestigte Flächen) ist zusätzlich die Verwendung sog. „Klimabäume“, also wärme- und trockenheitsverträglicher Bäume 1. Oder 2. Wuchsordnung zulässig, um auf die besonderen Anforderungen des Klimawandels reagieren zu können.

Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten sind im Bereich der Dieselstraße entsprechende Festsetzungen zur Straßenraumbegrünung nicht möglich. Da es sich hier nur um kurze und untergeordnete Straßenabschnitte ohne Durchgangsverkehr handelt, wird dies als hinnehmbar betrachtet.

7.3.3 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Zur weiteren Eingrünung wurde im Rahmen der 10. Bebauungsplanänderung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes eine „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen“ festgesetzt. Auch diese Festsetzung wurde aus der entsprechenden rechtskräftigen Festsetzung der 7. Bebauungsplanänderung heraus entwickelt und fortgeführt.

Am südlichen Rand (nördlich des Grundstücks Fl.-Nr. 1251) wurde diese Fläche entsprechend dem derzeitigen Bestand einer umlaufenden Feuerwehrezufahrt festgesetzt – eine wünschenswerte Verbreiterung der Eingrünung an dieser Stelle ist aus Brandschutzgründen daher leider nicht möglich.

Im nordwestlichen Anschluss daran (östlich des Grundstücks Fl.-Nr. 1255) wurde die Fläche für die Eingrünung hingegen deutlich verbreitert, ein vorhandenes Feldgehölz wurde zudem als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und der westlichen Grundstücksgrenze bleibt ein Streifen ohne Festsetzungen zur Begrünung, da in diesem Bereich eine Zufahrt zum nördlich angrenzenden, topografisch höher liegenden Grundstücksteil (Teilfläche GE 4) ermöglicht werden soll.

Im weiteren Verlauf Richtung Westen und Norden weist die festgesetzte Fläche für die Eingrünungsmaßnahmen Breiten von 10,0 m, 5,0 m und 3,0 m auf. Dies entspricht wiederum der Festsetzung aus der 7. Bebauungsplanänderung, wobei die Grünfläche Richtung Norden verlängert wird.

Ebenfalls aus der 7. Bebauungsplanänderung übernommen wurde die Festsetzung zur Anpflanzung einer Feldhecke als flächendeckende Strauchpflanzung mit heimischen standortgerechten Straucharten autochthoner Herkunft. Zur Ermöglichung der o.g. Zufahrt zur Teilfläche GE 4 wird eine Lücke in der geplanten Strauchpflanzung ausgespart.

Auf eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wurde hier nun verzichtet, da im Bereich der festgesetzten Baufläche GE4 eine Freiland-Photovoltaikanlage errichtet wird, für die bereits eine entsprechende Genehmigung vorliegt und die mit der Anpflanzung von Bäumen langfristig durch Schattenwurf beeinträchtigt werden würde.

Im nördlichen Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze (östlich des Grundstücks Fl.-Nr. 1265/18) wurde auf eine Eingrünung verzichtet, da hier eine Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 92 Sandkrippenfeld anschließt. Auch dies entspricht der rechtskräftigen Festsetzung aus der 7. Bebauungsplanänderung.

Im Rahmen der nun vorliegenden 12. Bebauungsplanänderungen wurden im südöstlichen Bereich zwei Teilflächen der festgesetzten „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen“ entnommen, da hier eine größere gestalterische Flexibilität ermöglicht werden soll. Aufgrund der unmittelbar südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung kann hier auf eine Eingrünung des Plangebietes verzichtet werden.

Die Pflicht zur Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen, die sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ergibt (§ 6 Nr. 12) wurde durch eine entsprechende textliche Festsetzung aufgehoben (D.8). Die Anwendung der Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen wurde ebenfalls aufgehoben (D.10.6). Mit beidem wird das Ziel verfolgt, auch hiermit eine größere gestalterische Flexibilität zu ermöglichen.

Um dennoch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wurde für die nicht überbauten, befestigten oder anderweitig gewerblich genutzten Grundstücksflächen im Plangebiet eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen (D.10.7). Die Mindestgröße der auf dem Baugrundstück zwingend herzustellenden Grünflächen ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ gemäß Festsetzung D.2.3. Demnach gilt für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine GRZ von 0,95 als Höchstmaß. Es verbleiben daher mind. 5% des Plangebietes als Grünfläche. Um zu vermeiden, dass diese Grünflächen auf viele kleine Teilflächen verteilt werden (und damit nur eine geringe gestalterische und ökologische Funktion erfüllen könnten), wurde die Festsetzung getroffen, dass diese Grünflächen eine Mindestbreite von 3,0 m und eine Einzelgröße von mind. 25 m² aufweisen müssen. Weiterhin wurde die textliche Festsetzung getroffen, dass ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen zusätzlich mind. 25 Bäume zu pflanzen sind (Artenauswahl und Mindestpflanzqualität gem. B.5.4). Auch damit wird das Ziel verfolgt, ein Mindestmaß an Durchgrünung bei möglichst großer planerischer Flexibilität sicherzustellen.

7.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geklärt, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind (vgl. Anlage "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 12.01.2021, Büro WipflerPLAN).

Entsprechende detaillierte Angaben zur saP erfolgen unter Punkt 3 des Umweltberichtes.

Gemäß dem Ergebnis der vorliegenden saP wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, welche Vermeidungsmaßnahmen bei der Bauausführung zu beachten sind.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsbereich der saP sich auf vier Teilflächen im Geltungsbereich bezieht (vgl. saP Abb. 2, S. 6, blau markiert), da lediglich in diesen Bereichen zeitnah Eingriffe erfolgen sollen. Sind weitere Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, müssen die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend erneut geprüft werden.

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in ca. 120 m Entfernung an der Ecke Ingolstädter Straße / Anton-Schranz-Straße.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Burgfriedenstein

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-143-146
Adresse	Anton-Schranz-Straße 1
Funktion	Burgfriedenssäule/-stein
Beschreibung	Burgfriedenstein Nr. 11, Grenzstein mit Pfaffe und Wappen, Tuffstein, bez. 1689; an der Ecke Anton-Schranz-Str. / Ingolstädter Straße.

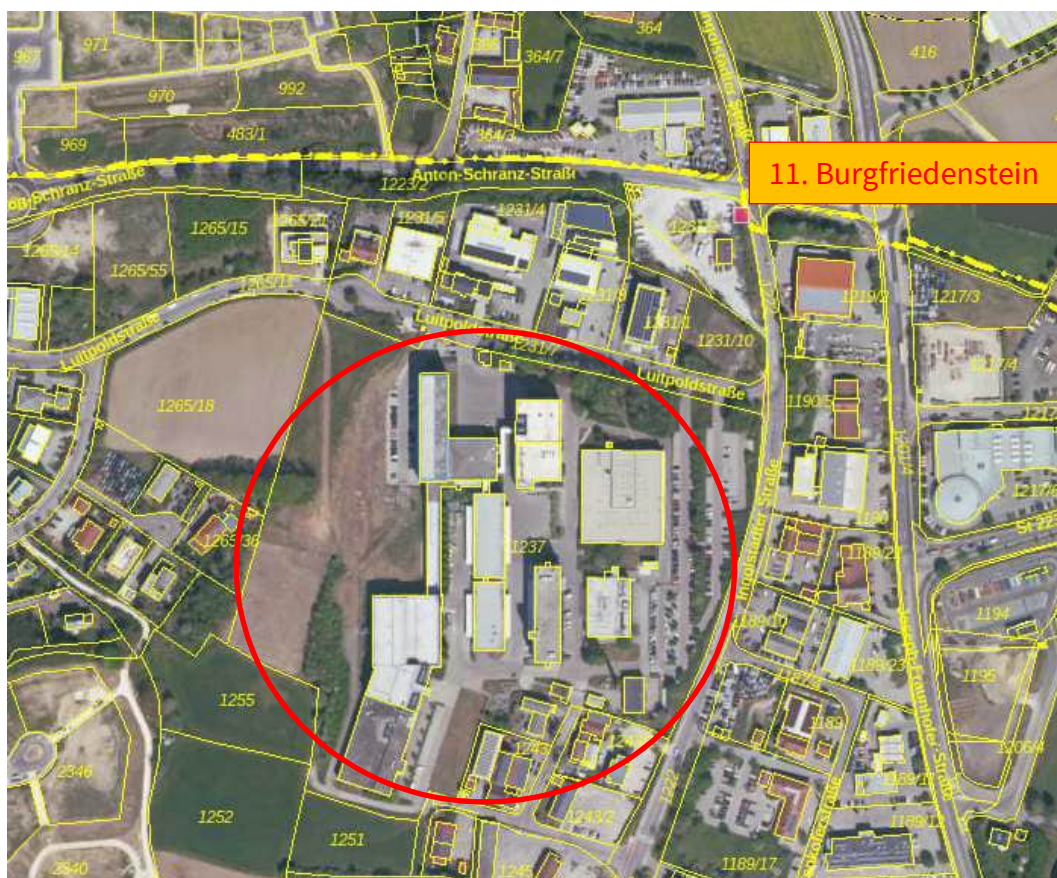


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

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

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche	78.275 m²
---------------------	-----------------------------

Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen des

Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung	857 m ²
--	--------------------

Private Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft

bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen	1.840 m ²
--	----------------------

Nettobauland	75.578 m²
---------------------	-----------------------------