



## STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

### Bebauungsplan Nr. 161

### „Sonstiges Sondergebiet – Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“

### Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 25.02.2021

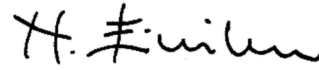
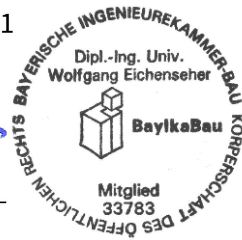
#### Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 07.12.2020 (C. Hentschel Consult)
- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Eingriffsermittlung vom 25.02.2021 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 11.10.2017 mit Überarbeitung November 2020 (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft)
- Baugrunduntersuchung vom 31.05.2017 (Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik)
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2017 (Gevas Humberg & Partner GmbH)
- Ermittlung von Überschwemmungsgebieten im Pfaffenhofener Umland vom 15.01.2018 (Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Unterlagen zum Antrag auf Plangenehmigung nach § 68 WHG vom 23.07.2020 (Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 WHG vom 23.07.2020 (Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- Immissionsprognose Bauleitplanung vom 21.08.2020 (Müller BBM GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 25.02.2021



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



Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	5
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit .....	5
2.	PLANGEBIET .....	8
2.1	Räumliche Lage .....	8
2.2	Bestandssituation .....	8
2.3	Erschließungssituation .....	9
2.4	Altlasten .....	9
2.5	Umweltbericht .....	9
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	10
3.2	Regionalplan .....	11
3.3	Flächennutzungsplan .....	13
3.4	Landschaftsplan .....	14
3.5	Hochwassergefahren .....	15
3.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	17
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	18
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	19
5.1	Verkehrskonzept .....	19
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	19
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	19
5.1.3	Fuß- und Radwege .....	19
5.1.4	Ruhender Verkehr .....	20
5.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	20
5.3	Technische Infrastruktur .....	20
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24

---

6.3	Bauliche Gestaltung .....	24
6.4	Werbeanlagen.....	26
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	27
6.6	Beleuchtung.....	27
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	28
7.1	Grundlagen .....	28
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	28
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung .....	28
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele .....	28
7.3.2	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes .....	29
7.3.3	Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet .....	31
7.4	Umweltbericht.....	31
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche .....	32
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP .....	32
8.	SCHALLSCHUTZ.....	33
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	34
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	35

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit**

Das Plangebiet wird seit 1992 von der Firmengruppe Hechinger als Betriebsgelände genutzt. Dort wurde zunächst Bauschutt der Baufirma des Eigentümers Max Hechinger angeliefert und weiter verwertet. Heute wird das Betriebsgelände von der eigenständigen Hechinger Entsorgung GmbH betrieben, welche den Betrieb u.a. um Papier- und Folienannahme sowie einen Containerdienst erweitert hat. Dabei werden Kunden aus den Bereichen Industrie und Gewerbe, aber auch Privatkunden bedient, wozu rund 750 Container und ein umfangreicher Fuhrpark zur Verfügung stehen.

Der Bestandsbetrieb ist bereits durch die Lage an der Westumgehung (Anton-Schranz-Straße) verkehrstechnisch an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Sicherung und Erweiterung des Betriebes sowie die planungsrechtliche Grundlage, insbesondere für erweiterte Lagerkapazitäten sowie Verkehrs- und Manipulationsflächen geschaffen werden. Durch die geplante Erweiterung steigt auch der Bedarf an Mitarbeitern. Um die Unterbringung nicht ortsansässiger Mitarbeiter vor Ort zu ermöglichen, sollen Unterkünfte direkt auf dem Betriebsgelände hergestellt werden.

Nachdem auch zunehmend die Hechinger Bau GmbH das Betriebsgelände nutzt, soll der langfristige Fortbestand beider Firmen und der damit verbundenen Arbeitsplätze durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Sondergebiet – Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ gem. § 11 BauNVO sichergestellt werden.

Der Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Sicherung einer bestehenden und standortgebundenen Nutzung handelt. Eine unkontrollierte Entwicklung in den Außenbereich wird dadurch nicht ermöglicht.

Die Flächen des Plangebiets sind in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Entsorgungsbetrieb, Baufirma nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verzeichnet. Der Betrieb ist an seine Lage im Außenbereich

gebunden, da die, mit den im Plangebiet vorgesehenen Tätigkeiten, naturgemäß einhergehenden Immissionen, wie Staub, Lärm und Geruchsbelästigung eine nachteilige Wirkung auf die Umgebung entfalten können.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in einer Senke und dadurch abgeschirmt sowie in ausreichender Distanz zur Wohnbebauung liegend einen geeigneten Standort, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Durch eine dortige Sicherung der Betriebe wird ein positives Plankonzept zur städtebaulichen Ordnung verfolgt.

Ein im Plangebiet erweiterter Betriebsstandort ist insbesondere deshalb auch als städtebaulich sinnvoll anzusehen, da damit eine nachhaltige Entwicklung des Betriebsstandortes und mithin ein mittelständisches Unternehmen und dessen Arbeitsplätze gesichert werden. Eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Betriebsgelände scheidet sowohl aufgrund technischer als auch wirtschaftlicher Gründe aus.

Die Planung berücksichtigt damit einerseits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und andererseits die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden im Rahmen des als Anlage zur Begründung beigefügten Umweltberichts geprüft und in der Begründung unter *Gliederungspunkt 7 GRÜNORDNUNGSKONZEPT* dargestellt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in geringem Maß in Anspruch genommen. Der Großteil der Fläche im Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt; Forstflächen werden durch die Planung nicht berührt.

Eine Ausnahme vom Ziel des Anbindungsgebots gem. Ziff. 3.3 des LEP-Bayern vom 01.01.2020 ist zulässig, da es sich bei dem Betrieb der Recycling- und Aufbereitungsanlagen um Anlagen handelt, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigung verursachen. Zur Vermeidung der Einwirkung dieser Emissionen auch auf dem Wohnen dienenden Gebiet, lässt das Landesentwicklungsprogramm Bayern für diese Anlagen ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindungsgebot zu. Dies aus dem Grund, da die Anlagen des im geplanten Sonstigen

Sondergebiet angesiedelten Betriebs in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wären.

Da mit der angestrebten Bauleitplanung der bereits etablierte Standort der Hechinger Entsorgung GmbH inkl. zukünftiger Erweiterungen (Investitionssicherheit) planungsrechtlich gesichert werden kann und Alternativflächen in bestehenden Industrie- bzw. Gewerbegebieten in Pfaffenhofen a.d. Ilm nicht in ausreichendem Umfang für die Aussiedlung des Betriebes zu Verfügung stehen, ist eine Überplanung städtebaulich im Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 565, 565/1, 573/3, 573/4, 575/6, 575/7, 576/1, 584/1, 584/3, 584/4, 584/5, 584/6, 584/8, 584/9, 584/10 und 586/1 der Gemarkung Haimpertshofen, sowie die Teilflächen der Fl.-Nrn. 573, 584, 584/7, 584/11 und 586 der Gemarkung Haimpertshofen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 453, 468, 584, 584/7, 586 und 587 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 573 und 584/7 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 561, 563, 564, 574/2, 574/3, 575, und 584/2 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 584 und 584/11 der Gemarkung Haimpertshofen

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt im Zentrum des gleichnamigen Landkreises. Durch die Nähe der Bundesautobahn München – Nürnberg BAB 9 (E 45) und der Lage an der Bundesstraße B13 sowie der günstigen Bahnanbindung an den Großraum München unterliegt der Raum Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtgebietes der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

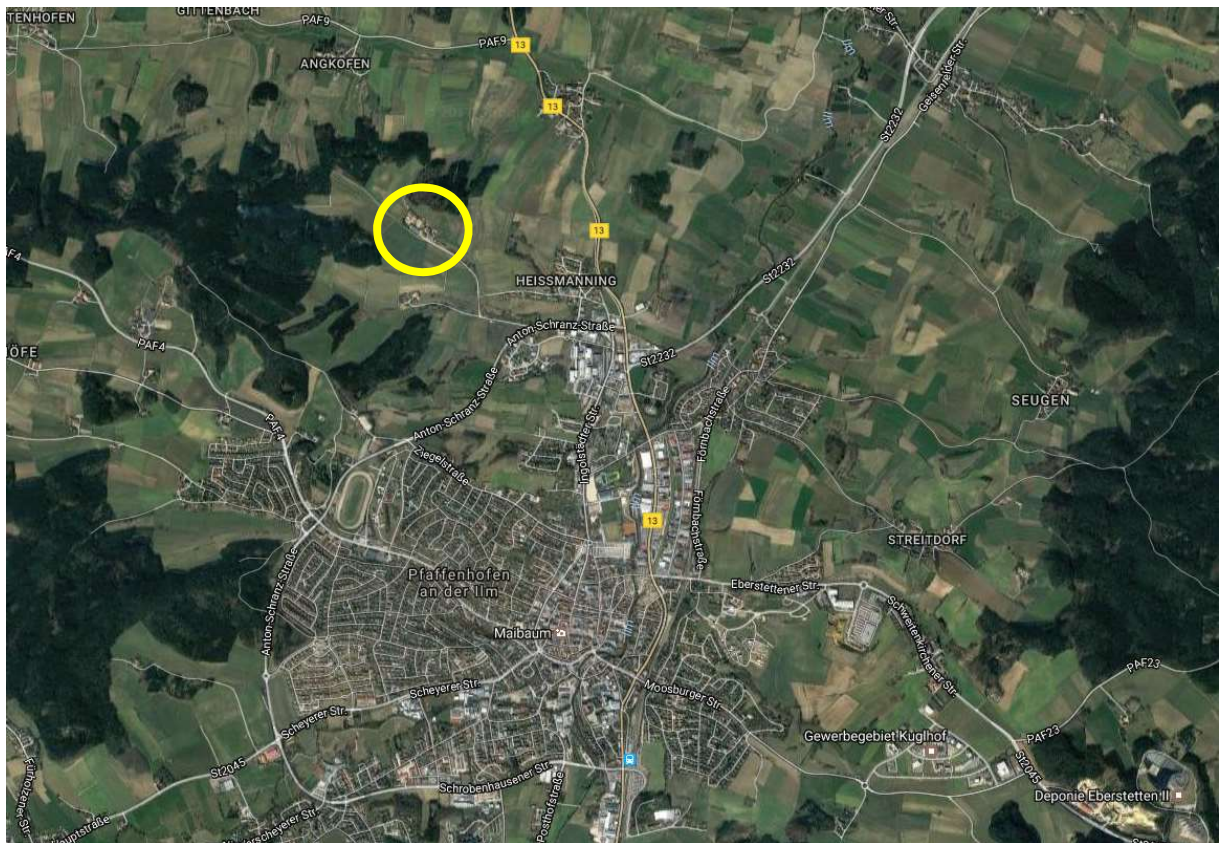


Abb.: Auszug aus dem Bayern Atlas, Übersichtskarte

### 2.2 Bestandssituation

Der Baubestand und die aktuelle und geplante Nutzung wurden bereits unter *Gliederungspunkt 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit* beschrieben.



### **2.3 Erschließungssituation**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche über einen Kreisverkehr in die Anton-Schranz-Straße und von dort weiter in die Bundesstraße B13 mündet.

### **2.4 Altlasten**

Aufgrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes in Richtung Westen wurde bereits am 31.05.2017 ein Baugrundgutachten durch das Büro Schubert + Bauer GmbH erstellt. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Im Rahmen der Kleinbohrungen wurden chemische Laborversuche von der Mayr Umweltanalytik durchgeführt und im Gutachten in Anlage 5 ergänzt. Demnach fallen die Proben BS2/1, BS3/1, BS4/1, BS5/1 und BS6/1 in den Zuordnungswert Z0. Aufgrund des Kupfergehalts von 82 mg/kg ist die Probe BS1/1 in den Zuordnungswert Z1.2 einzustufen. Anthropogenen Fremdbestandteile wurden bei den Kleinbohrungen jedoch nicht festgestellt. Weitere Hinweise auf Altlasten im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sind nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beteiligen.

### **2.5 Umweltbericht**

Bestandteil der Begründung ist der durch das Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Scheyern erstellte Umweltbericht vom 25.02.2021.

### 3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 1) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum eingestuft.

Eine Ausnahme vom Ziel des Anbindungsgebots (vgl. LEP 2020 3.3 (Z)<sup>1</sup>) ist zulässig, da es sich bei dem Betrieb der Recycling- und Aufbereitungsanlagen um Anlagen handelt, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigung verursachen. Zur Vermeidung der Einwirkung dieser Emissionen auch auf dem Wohnen dienenden Gebiete, lässt das Landesentwicklungsprogramm Bayern für diese Anlagen ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindungsgebot zu. Dies aus dem Grund, da die Anlagen des im geplanten Sondergebiet angesiedelten Betriebs in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wären.

Ein Grundsatz des LEP 2020 ist die Anwendung der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (vgl. LEP 2020 3.1 (G)).<sup>2</sup> Diesem Grundsatz wird durch die Sicherung und Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes Rechnung getragen, da bereits erschlossene und durch den Betrieb vorgestörte Flächen gesichert und weiterentwickelt werden.

---

<sup>1</sup> LEP 2020 3.1 (B): „Die Voraussetzungen der sechsten Ausnahme liegen insbesondere vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind solche im Sinn des § 3 Abs. 1 BImSchG (einschließlich durch An- und Abfahrtsverkehr verursachte Verkehrsgeräusche, wobei u.a. auf einen Abstand bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück bzw. bis zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr abgestellt wird).“

<sup>2</sup> LEP 2020 3.1 (B): „Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.“

### 3.2 Regionalplan

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

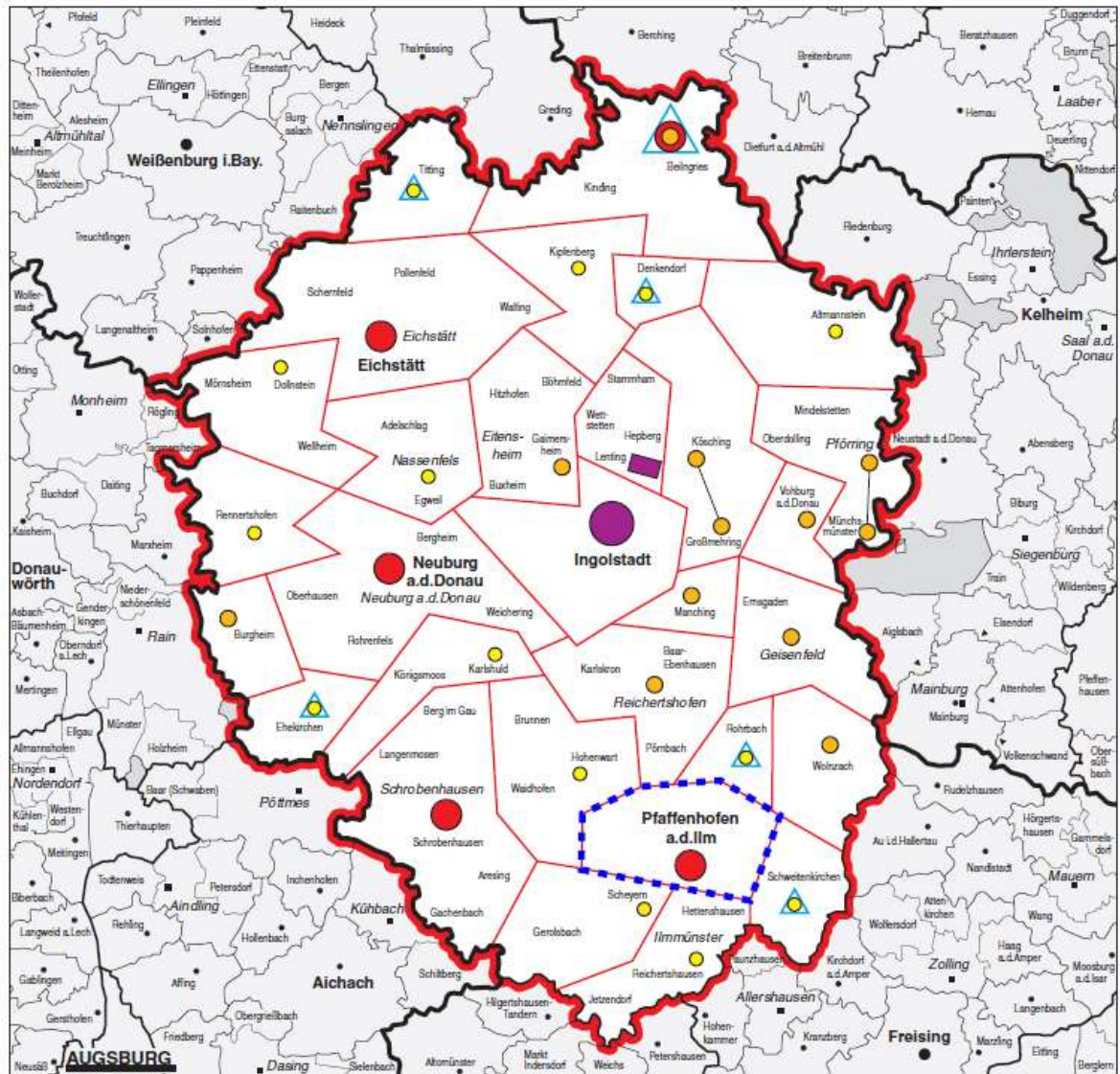


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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 eingestuftes 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 BAB 9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Geisenhausen und

Schweitenkirchen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Ein wichtiger Grundsatz des Regionalplanes ist die gewerbliche Siedlungstätigkeit. Es soll den ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die wandelnden Anforderungen erleichtert werden (vgl. B III 3.1 (G)). Diesem Grundsatz wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen, da dem ansässigen Betrieb die Weiterentwicklung und Sicherung seines Standorts ermöglicht wird.

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügelland“.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.

Durch die gegenständliche Bauleitplanung erfolgt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet keine grundlegend neue Siedlungsentwicklung oder Infrastrukturtätigkeit, da ein bereits seit längerem bestehender Betriebsstandort lediglich erweitert wird. Insgesamt wird das landschaftliche Vorbehaltsgebiet durch die Sicherung und Ergänzung einer seit langem bestehenden Nutzung nicht unterbrochen oder großflächig beeinträchtigt. Seine besonderen Funktionen hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege, Arten- und Biotopschutz, Boden- und Wasserhaushalt, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung werden nur in untergeordnetem Umfang beeinträchtigt. Mit der vorliegenden Planung wird durch die getroffenen Festsetzungen dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung getragen. Zudem tragen die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung des Biotopverbundes bei. Insgesamt steht die vorliegende Planung der Zielsetzungen des Regionalen Grünzuges damit nicht entgegen (Schutz von zusammenhängenden Freiräumen vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit, Lenkung der Siedlungsentwicklung, Sicherung des Luftaustauschs und der Erholungsvorsorge).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche (Entsorgungsbetrieb, Baufirma) und Flächen für die Abwasserentsorgung ausgewiesen. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

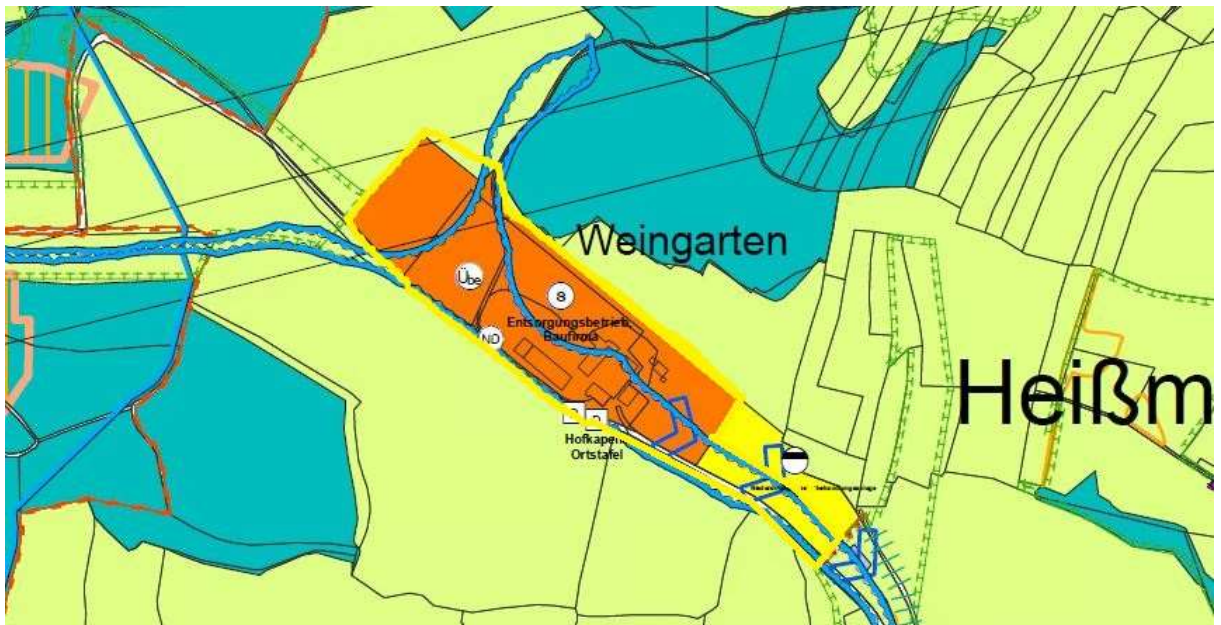


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Gesamtfortschreibung)

### 3.4 Landschaftsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Plan 8 Maßnahmen und Ziele) als Fläche für die Wohn-, Mischnutzung bzw. den Gemeinbedarf sowie im Anschluss nach Nordwesten als landwirtschaftliche Fläche (Hopfen) dargestellt. Ein Teilbereich im Nordwesten ist nicht näher definiert. Des Weiteren ist eine Baumreihe verortet und das bestehende Denkmal gekennzeichnet. Die vorliegende Bauleitplanung steht den wesentlichen Maßnahmen und Zielen des Landschaftsplans nicht entgegen.



Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Entwicklungskonzeption)

### 3.5 Hochwassergefahren

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde vom Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG am 15.01.2018 eine 2d-hydraulische Wasserspiegellagenberechnung für ein hundertjähriges Hochwasserereignis durchgeführt. Das Plangebiet liegt gemäß der vorliegenden hydraulischen Berechnung im hundertjährigen Überschwemmungsgebiet des Heißmanninger Grabens. Eine Bebauung ist daher nur bedingt möglich.



Abb.: Auszug aus dem Plan H100 „Wassertiefen des Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> im Istzustand“  
(Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)

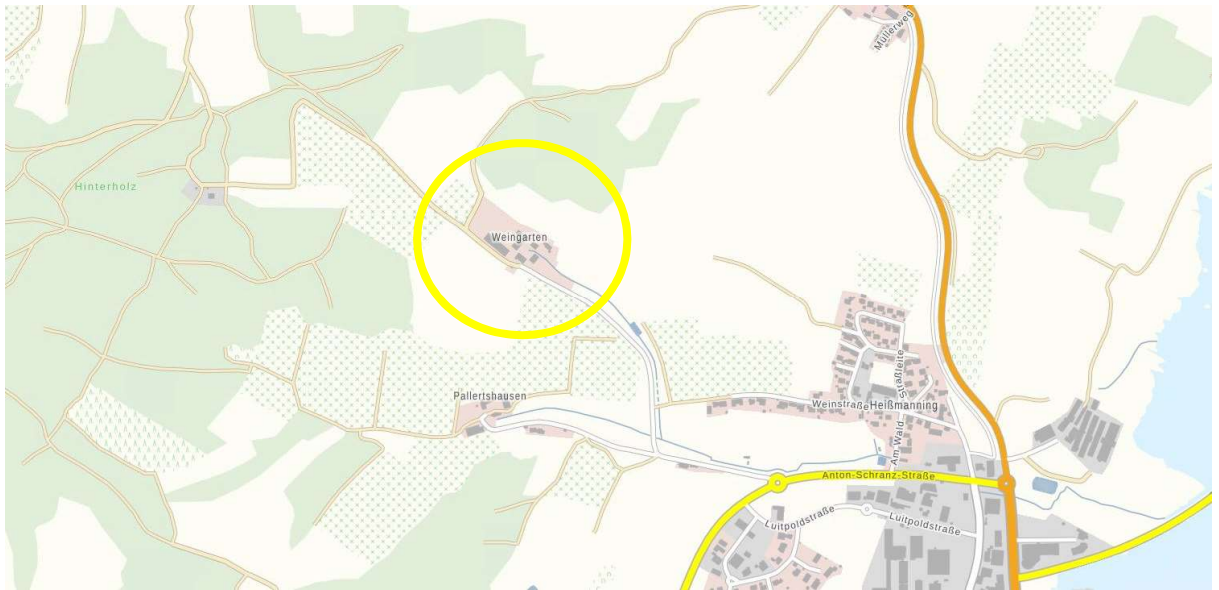


Abb.: Auszug aus dem Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ<sub>extrem</sub> (Stand 2013)**

In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde die vorliegende Planung ausgearbeitet: Durch die Rückhaltemaßnahme nördlich des Firmengeländes kann die Abflussganglinie aus dem nördlichen Seitental deutlich reduziert werden. Details zur geplanten Rückhaltemaßnahme sind dem Hauptdokument zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu entnehmen. In der Folge ist auch eine deutliche Verkleinerung des Überschwemmungsgebietes im Nahbereich des Firmengeländes zu beobachten. Der im Istzustand noch eingestaute östliche Teil des Firmengeländes ist im Planungszustand nicht mehr von Überschwemmungen betroffen. Der Fließweg parallel zur Zubringerstraße wird im Planungszustand unterbunden. Die genauen hydraulischen Ausführungen hierzu finden sich in der beiliegenden Entwässerungsplanung.



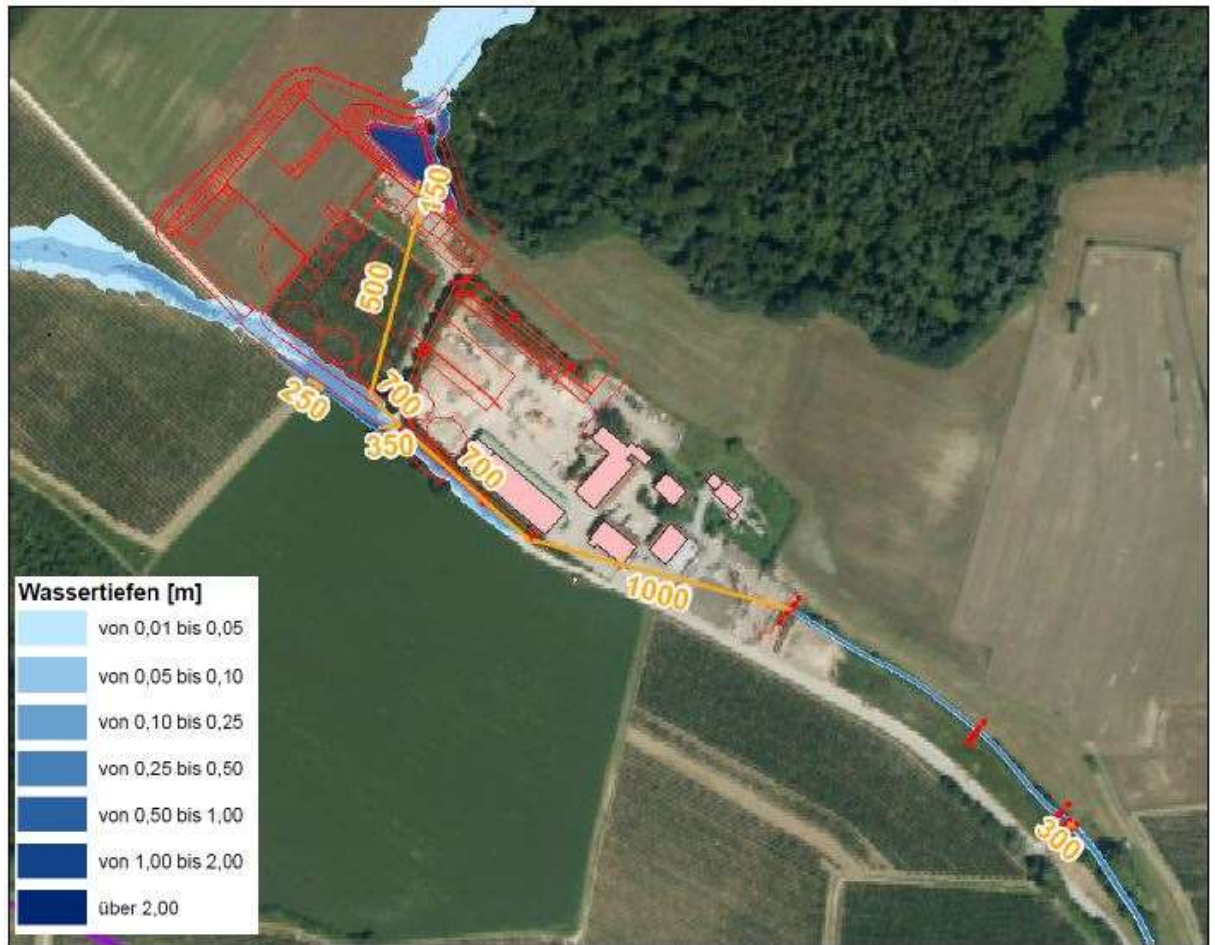


Abb.: Auszug aus dem Plan H200 „Wassertiefen des Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> im Planungszustand“  
(Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)

### 3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzt kein anderer Bebauungsplan an das Plangebiet an.

#### **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 sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

##### **Umweltschutz**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in beiliegendem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

## **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **5.1 Verkehrskonzept**

#### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist nicht gegeben. Mit einer Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht zu rechnen.

#### **5.1.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets wird sich auf den betrieblich induzierten Verkehr der gewerblichen Nutzer konzentrieren. Neben den betriebszugehörigen Fahrzeugen kann auf der bestehenden öffentlichen Straße vereinzelt mit Maschinen aus der Landwirtschaft und Anlieferungen von Grüngut durch Privatpersonen gerechnet werden. Von einem Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage und Erschließungssituation nicht auszugehen.

Das Plangebiet ist über eine Erschließungsstraße, die nach ca. 1 km in die Westumgehung (Anton-Schranz-Straße) mündet, verkehrstechnisch an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **5.1.3 Fuß- und Radwege**

Das Plangebiet ist über den Kreisverkehr Anton-Schranz-Straße an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm angebunden. Das Geh- und Radwegenetz endet dort.

Die weitere Zufahrt zum Betriebsgelände ist über die untergeordnete und nur leicht belastete Erschließungsstraße Weingarten auch für Fußgänger und Radfahrer möglich. Mit einer Anlieferung von Entsorgungsmaterial oder Grüngut zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist jedoch nicht in signifikantem Umfang zu rechnen. Betriebsangehörige, welche ihren Arbeitsweg mit dem Fahrrad bewältigen, sind selbst bereits vor dem betrieblichen Verkehr unterwegs. Auch aufgrund der übersichtlichen Straßenführung stellt der Individualverkehr durch Fußgänger und Radfahrer kein Problem dar.

#### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet werden die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig und damit nicht näher zu definieren.

### **5.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das aus den Außengebieten wild zufließende und auf dem Feldweg und der Zufahrt zur Teilfläche SO 2 anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und in Rückhalteräumen bzw. Mulden zurückgehalten und gedrosselt (21,8 l/s) in einen neuen Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser schließt südwestlich des Betriebsgeländes an den bestehenden Regenwasserkanal an, der das Betriebsgelände unterquert, und mündet direkt in den Heißmanninger Graben, der südlich des Betriebsgeländes beginnt.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den leicht verschmutzten Hofflächen im vorderen Teil des bestehenden Betriebsgeländes wird über teilweise neue Kanäle in das bestehende Oberflächenwasser-Kanalsystem eingeleitet und fließt dem bestehenden nördlichen Rückhaltebecken mit Bodenfilter zu. Von dort wird es gedrosselt mit 6 l/s in den Heißmanninger Graben abgegeben.

Das Niederschlagswasser von den stark verschmutzten Verkehrs- und Lagerflächen im hinteren Bereich des Betriebsgeländes und auf den geplanten Erweiterungsflächen wird über neue Schmutzwasserkanäle dem bestehenden südlichen Rückhaltebecken mit Bodenfilter zugeleitet, das in ein Rückhaltebecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken umgebaut wird. Von dort wird das Schmutzwasser über eine neue Druckleitung gedrosselt mit 7 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Weinstraße eingeleitet.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Das häusliche Schmutzwasser und das Abwasser des geplanten Waschplatzes neben den Mitarbeiter-Stellplätzen werden an die bestehende Schmutzwasserleitung auf dem Gelände

angeschlossen und über eine bestehende Leitung in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Das Schmutzwasser der weiter nördlich gelegenen sanitären Einrichtungen wird in Containern zwischengelagert und regelmäßig zur Entsorgung abgefahren.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert. Eine erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine Versorgung mit Erdgas kann aufgrund der nicht vorhandenen Netze nicht erfolgen.

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden) zum Teil durch den öffentlichen Wasserversorger (48 m<sup>3</sup>/h) sowie einen ca. 300 m entfernten Weiher sichergestellt. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist durch den Antragsteller/Bauwerber sicherzustellen, da eine Abdeckung größerer Löschwassermengen eines Einzelbauvorhabens aufgrund der begrenzten Netzkapazität nicht möglich ist. Deshalb sind in diesem Fall durch den Antragsteller entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen a.d. Ilm.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Tätigkeitsbereiche/Nutzungen allgemein zulässig:

- Entsorgung, Recycling inkl. Annahme und Verwertung von Grüngut
- Baufirma und Containerdienst
- Lagerflächen, Wasch- und Tankplätze
- Stellplätze

In der Teilfläche SO 4 ist zusätzlich zu den in den Teilflächen SO 1 – SO 3 zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

Wohnungen, soweit sie nur durch Betriebsleiter und Betriebsangehörige von im Bebauungsplanumgriff angesiedelten Betrieben genutzt werden. Sie dürfen eine Geschossfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Hechinger Entsorgung GmbH steigt auch der Bedarf an Mitarbeitern. Um die Unterbringung nicht ortsansässiger Mitarbeiter vor Ort zu ermöglichen, sollen Unterkünfte direkt auf dem Betriebsgelände hergestellt werden.

Folgende zulässige Wohnnutzungen werden ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm geregelt:

- Betriebsleiterwohnhaus
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die in einem im Umgriff des Bebauungsplanes ansässigen Betrieb angestellt sind
- Wohnungen für Montagearbeiter, die in einem im Umgriff des Bebauungsplanes ansässigen Betrieb angestellt sind

Zudem wurde die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm vereinbart, welche den jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, lediglich vorbezeichnete Wohnnutzung zu erlauben.

Die Geschossfläche für betriebsbezogenes Wohnen wird auf 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies entspricht etwa 3 % des Nettobaulands des Plangebiets (ca. 41.494 m<sup>2</sup>). Das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus weist bereits eine Geschossfläche von etwa 300 m<sup>2</sup> auf. Unter Annahme einer Geschossfläche von 30 m<sup>2</sup> je Mitarbeiter würde somit die Unterbringung von weiteren 30 Mitarbeitern ermöglicht werden, was wiederum etwa 15 % der aktuellen Mitarbeiterzahl von etwa 200 Mitarbeitern entspricht.

Durch die Festsetzungen sind die für die bestehenden Betriebe (Hechinger Entsorgung GmbH, Hechinger Bau GmbH) üblichen Nutzungen abgedeckt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Betriebs sowie das betriebsbezogene Wohnen geschaffen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Für sonstige Sondergebiete ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ein Höchstmaß der GRZ von bis zu 0,8 zulässig.

Die zulässige Traufhöhe wird aus Gründen der Bestimmtheit je Teilfläche als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Es ergeben sich damit Traufhöhen auf den geplanten Betriebsflächen von ca. 12 m, um die für die Nutzung erforderlichen lichten Hallen- und Einfahrtshöhen von ca. 10 m sicherzustellen (z. B. gekippter Lkw zur Entladung). In der Anlage liegen der Begründung Systemschnitte des natürlichen Geländes mit der Bestandsbebauung und der Festsetzungen zur Höhe bei (Querschnitte 1-2 und Längsschnitte 1-2, 25.02.2021, Eichenseher Ingenieure).

Dunkle Fassadenfarben und Dacheindeckungen sind aufgrund des Albedo-Effekts nicht mit den Klimazielen der Stadt Pfaffenhofen vereinbar und somit nicht zulässig.

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO für Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist das geplante Gelände maßgebend.

## 6.3 Bauliche Gestaltung

Bei Gebäudelängen über 30 m ist durch geeignete Architekturelemente eine angemessene Gliederung, vor allem der Fassaden sicherzustellen. Hierzu können gestalterische Elemente wie beispielsweise Gebäudevor- und -rücksprünge oder Fassadenanstriche zum Einsatz kommen. Sämtliche Fassaden sind so zu gestalten, dass sie als einheitliche Baukörper in Erscheinung treten. Gebäudeübergreifend sind einheitliche Materialien zu verwenden.

Da sowohl die Tätigkeiten als auch der damit verbundene Maschineneinsatz in erster Linie von der konkreten Nutzung abhängen, wurde keine Beschränkung zur Größe der Baukörper festgesetzt. Das Plangebiet ist im Übrigen aufgrund der exponierten Lage und der umgebenden Landschaft nicht direkt einsehbar. Trotzdem sollen Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung nicht zugelassen werden, um den einzelnen Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Fassadenbegrünungen sowie Gründächer



werden aufgrund ihrer positiven Wirkung auf den Klimaschutz ausdrücklich gewünscht. Dunkle Fassaden sowie dunkle Dachdeckungen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind uneingeschränkt zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien ohne Einschränkung zu ermöglichen.

Um den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen zu entsprechen, sind Geländeänderungen minimiert und dem Geländere relief der Umgebung angepasst auszuführen und weich auszuformen. Aus diesem Grund sind Böschungen mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von maximal 1:1,8 auszuführen.

Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) erfolgen, es sei denn, es liegen entsprechende Genehmigungen für die Deponierung schadstoffbelasteten Materials vor.

Stützwände sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten zur optimalen Nutzung des Betriebsgeländes erforderlich und daher innerhalb der Baugrenzen allgemein und bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 8 m zulässig. Sie sind ausschließlich zur Abfangung des Geländes sowie zur Nutzung als Schüttboxwand oder Gebäudewand zulässig. Als Ansichtsfläche ist die Fläche maßgebend, die talseitig sichtbar ist.

Sind Stützwände Teil von Gebäudeaußenwänden (auch überdachte Schüttboxen), gelten die jeweils festgesetzten Traufhöhen, um die für die Nutzung erforderlichen lichten Einfahrtshöhen von ca. 10 m sicherzustellen (z. B. gekippter Lkw zur Entladung). Eine maximale Länge bzw. Breite ist nicht festgesetzt.

Einfriedungen sind offen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

Höhenbeschränkungen durch Stromfernleitungen oder vergleichbare Einrichtungen liegen nicht vor.

Es findet die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in der geltenden Fassung vom 10.12.2015 Anwendung. Die für die Nutzungen erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sind vollständig im Plangebiet nachzuweisen.

Abweichend hiervon ist der § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm jedoch nicht anzuwenden. Laut § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm darf die Zu- bzw. Abfahrtsbreite je Baugrundstück insgesamt maximal 10 m betragen. Im Plangebiet sind drei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von jeweils bis zu 15 m zulässig, um eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten und Behinderungen an der Straße durch den zu- und abfahrenden Verkehr zu vermeiden. Die maximale Breite ergibt sich aus einer optimalen Befahrbarkeit für verhältnismäßig große Maschinen und der Möglichkeit dort zu wenden. Es ist außerdem eine Notausfahrt für den Brandfall geplant. Die genaue Lage der Zu- bzw. Abfahrten wird nicht festgesetzt, um den Betrieb nicht weiter einzuschränken. Aus diesem Grund ist die Unterbrechung der Eingrünung in den Bereichen der Zu- und Abfahrten zulässig.

#### **6.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen eher als Orientierungshilfe auf dem Betriebsgelände dienen, als zu Werbezwecken, da durch die exponierte Lage kein Durchgangsverkehr auf der Erschließungsstraße stattfindet. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 5 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von Höhe zu Länge von 3 auf 15 m je Werbeanlage nicht überschreiten. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden noch ausreichend Freiraum, um ausreichend große Orientierungshilfen zu platzieren.

Auf Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude soll verzichtet werden. Sie dürfen deshalb die Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Es 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.

## 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch das Plangebiet fließt der Heißmanninger Graben (Gewässer III. Ordnung), welcher im Osten des Plangebiets zum Teil unterirdisch verläuft. Da der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm die Unterhaltungspflicht obliegt, wurde hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

## 6.6 Beleuchtung

Außenbeleuchtung und aus Gebäuden nach außen dringende Beleuchtung kann Lockwirkung auf Insekten der näheren und weiteren Umgebung ausüben. Tiere werden so aus ihren Herkunftslebensräumen herausgelockt, werden durch den hohen Energieverbrauch für den Weg und Aufenthalt zur Lichtquelle erschöpft oder gehen durch Fressfeinde zugrunde. Ihre Reproduktionsrate wird herabgesetzt. Lichtquellen können daher zur Falle für Insekten werden und den Arten- und Individuenrückgang dieser Artengruppe beschleunigen.

Zur Verringerung der Eingriffe in den Naturhaushalt werden daher Festsetzungen zur Beleuchtung unter Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2 getroffen, die einerseits eine für die Benutzer des Gebietes ausreichend sichere Beleuchtung ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen auf Insekten vermindern.

Weitere Empfehlungen für Beleuchtung können aus Klima- und Naturschutzsicht gegeben werden: Es sind prinzipiell Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren. Die Abdeckung des Leuchtenkoffers sollte nicht aus einer strukturierten, mit Prismen versehenen Wanne bestehen, da diese eine weithin sichtbare helle Fläche bildet. Am sichersten wird diffuses, Insekten anlockendes Streulicht durch eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte verhindert. Außerdem sollen die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte) und die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse 60°C nicht übersteigen.

## **7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **7.1 Grundlagen**

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (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 dazu erforderlichen Maßnahmen.

### **7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung**

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen (siehe Anlage):

„Standortfaktoren des Plangebietes“: Pkt. 1.4 ff. des Umweltberichtes

„Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“: 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.

Der besonderen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Weitestmöglicher Erhalt und Entwicklung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Anmerkung: Der Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere der vorhandenen

Eichen im südwestlichen Bereich des Plangebietes (vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.6 „Gehölzbestand“) wurde geprüft. Aufgrund der planerischen Erfordernisse zur Herstellung einer erforderlichen Erschließungsstraße und der fehlenden Planungsalternativen (südlich angrenzendes Grundstück steht nicht zur Verfügung), sowie auf Basis einer vorliegenden Fachlichen Stellungnahme (Alan Whittaker, Fachagrarwirt für Baumpflege & Baumsanierung, 85296 Rohrbach vom 13.04.2017) wurde der vorliegenden Planung eine Beseitigung des Baumbestandes zu Grunde gelegt. Dies ist in die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die entsprechende Ausgleichsflächenberechnung eingeflossen. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP (Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), 91154 Roth, Oktober 2017) formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden im Bebauungsplan in entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen vollumfänglich berücksichtigt.

- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (weitest mögliche Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, sowie von Bereichen mit klimatischer Ausgleichsfunktion, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

### **7.3.2 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes**

Die bisherige Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb verläuft von Südosten her kommend entlang dem südlichen Rand des Plangebietes. Derzeit besteht bis zum Beginn der bestehenden Gebäude weder eine straßenbegleitende Begrünung, noch eine Eingrünung der nordöstlich davon situierten Betriebs- und Lagerflächen. Mit der vorliegenden Planung wird in diesem Bereich eine entsprechende Eingrünung mit Bäumen und Strauchhecken festgesetzt und die derzeitige Situation damit deutlich verbessert. Eine festgesetzte Grünfläche zwischen Fahrbahnrand und der geplanten Gehölzpflanzungen verbleibt ohne Bepflanzung, da in diesem Bereich vorhandene und geplante Entwässerungsleitungen verlaufen.

Im weiteren Verlauf der geplanten Erschließungsstraße Richtung Nordwesten ist es unumgänglich, dass der vorhandenen Gehölzbestand beseitigt wird, da in diesem Bereich neben der

erforderlichen Erschließungsstraße notwendige Entwässerungsleitungen und -gräben hergestellt werden müssen (auf Basis der Entwässerungsplanung vom März 2020, Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland, 82279 Eching). Als Ersatz für die zu beseitigenden Gehölze und zur Eingrünung der geplanten Sondergebietsfläche ist hier ebenfalls eine Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Diese festgesetzten Pflanzungen setzen sich im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten, sowie am nordwestlichen Rand des Plangebietes fort, so dass das geplante Sondergebiet nach diesen beiden Seiten eingegrünt wird.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich mit ein wenig Abstand eine vorhandene Waldfläche. Auch in diesem Bereich wird eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die neben der Funktion der Eingrünung in diesem Bereich auch der Entwicklung und Vernetzung von Biotopen in der Nähe zum bestehenden Waldrand dient.

Auf einem kurzen Teilstück verläuft die geplante Pflanzung unmittelbar entlang dem bestehenden Wald. Hier verfolgt die Planung das Ziel, den Waldrand mit einem Struktur- und artenreiche Waldsaum aufzuwerten (entspricht der Zielsetzung des Regionalplanes Ingolstadt zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet / vgl. Umweltbericht Pkt. 1.2.2).

Im weiteren Verlauf Richtung Südosten erfolgt entlang der Sondergebietsfläche ebenfalls eine Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzung, während entlang der Plangebietsgrenze mit einer Pflanzung von Einzelbäumen eine lockere Verzahnung mit der angrenzenden Agrarlandschaft angestrebt wird.

Zur weiteren Durchgrünung der Sondergebietsfläche sind aufgrund fehlender konkreter Stellungen der geplanten Gebäude keine zeichnerischen Festsetzungen möglich. Aus diesem Grund werden textliche Festsetzungen getroffen, die ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen (je 1000 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche mindestens 1 Baum; zur Eingrünung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen).

Die Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird generell auf heimische, standortgerechte Laubgehölze aus autochthonem Pflanzmaterial beschränkt, um den besonderen Anforderungen aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung zu tragen.

Lediglich im „inneren“ Bereich der Sondergebietsfläche wird aufgrund der dort herrschenden Standortbedingungen die Festsetzung getroffen, dass dort in Abhängigkeit vom Standort auch nichtheimische, hitze-/trockenheitsverträgliche Arten verwendet werden dürfen (sogenannte „Klimabäume“).

Eine Konkretisierung der geplanten Bepflanzung auf Basis der getroffenen Festsetzungen hat im Zuge der Genehmigungsplanung in einem einzureichenden Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen.

### **7.3.3 Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet**

Neben der o.g. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wurden für die verbleibenden Flächen außerhalb der eigentlichen befestigten oder bebauten Sondergebietsflächen Festsetzungen zur weiteren Begrünung durch Ansaaten mit autochthonem Saatgut, sowie zielgerichtete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen.

Damit wird das Ziel verfolgt, möglichst nährstoffarme und artenreiche Grünflächen zu entwickeln, um auch damit den besonderen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, die sich aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ergeben (hier insbesondere Festsetzungen zur Entwicklung von Magerstandorten auf neu entstehenden Böschungsbereichen (entsprechend der Zielsetzung des Regionalplanes Ingolstadt zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet / vgl. Umweltbericht Pkt. 1.2.2).

Für Bereiche entlang des Heißmanninger Grabens, entlang der bestehenden Regenrückhaltebecken und entlang von Gräben wird das Ziel verfolgt, uferbegleitend artenreiche Hochstaudenfluren als Pufferstreifen zu den Gewässern, sowie zur Biotopneuschaffung- und -vernetzung zu entwickeln.

### **7.4 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung liegt als Anlage bei.

### **7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ersatzaufforstung für die zu rodende Waldfläche**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes. Eine Konkretisierung der vorgesehenen Ausgleichsflächen erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes. Entsprechende Festsetzungen zu den vorgesehenen Ausgleichsflächen, sowie zu den geplanten Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten.

### **7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind. Die hierzu erforderlichen naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen als Anhang der Begründung bei (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Oktober 2017, Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), 91154 Roth).

Die in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden im Bebauungsplan in entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen vollumfänglich berücksichtigt.



## 8. SCHALLSCHUTZ

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Sonstiges Sondergebiet – Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma Hechinger Entsorgung GmbH und soll die langfristige Sicherung und die Erweiterung des Betriebs schaffen. Zum Schutz der im Umkreis vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, wird ein Geräuschkontingent für die SO-Flächen des Bebauungsplans festgesetzt. Dieses gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Bei Antrag auf Genehmigung oder bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist zukünftig nachzuweisen, dass die von dem Geräuschkontingent  $L_{EK}$  verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

## 9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Direkt im Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmäler. Sie liegen im Süden auf der Fl.-Nr. 584/5 und 575/7, Gemarkung Haimpertshofen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Denkmäler:

Bezeichnung                      Hofkapelle, verputzter Satteldachbau mit halbrunder Chorapsis,  
18./19. Jh.; mit Ausstattung

Aktennummer                    D-1-86-143-117

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Bezeichnung                      Ortstafel, gusseisern; letztes Viertel 19. Jh.; bei der Hofkapelle

Aktennummer                    D-1-86-143-118

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

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

Auf die Meldepflicht bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmälern wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

## 10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

**Gesamtfläche Teilgeltungsbereich 1** **ca. 75.392 m<sup>2</sup>**

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen 4.744 m<sup>2</sup>

**Summe Verkehrsflächen** **4.744 m<sup>2</sup>**

### Grünflächen

private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Sondergebietes 9.855 m<sup>2</sup>

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Landschaft – naturschutzfachliche Ausgleichsfläche 12.016 m<sup>2</sup>

private Grundstücksfläche zur Herstellung eines Wiesenweges 761 m<sup>2</sup>

Grünfläche als Begleitgrün von Straßen und Wegen 1.291 m<sup>2</sup>

**Summe Grünflächen** **23.923 m<sup>2</sup>**

### Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft 3.687 m<sup>2</sup>

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser 400 m<sup>2</sup>

Flächen für die Abwasserbeseitigung 1.144 m<sup>2</sup>

**Summe öffentliche Grünflächen** **5.231 m<sup>2</sup>**

### Nettobauland

Gesamtfläche Teilgeltungsbereich 1 ca. 75.392 m<sup>2</sup>

./. Verkehrsflächen - 4.744 m<sup>2</sup>

./. Grünflächen - 23.923 m<sup>2</sup>

./. Flächen für die Wasserwirtschaft - 5.231 m<sup>2</sup>

**Nettobauland** **ca. 41.494 m<sup>2</sup>**