

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

1. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bauaufsichtsbehörde:

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. 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. Werbeanlagen, Dachformen und -farben, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Es wird angeregt, einheitlich harmonisch wirkende Regelungen, z. B. bei Dächern zu treffen. Es wird diesbezüglich angeregt, keine Beliebigkeit an unterschiedlichen Dachformen (hier derzeit Sattel-, Flach-, Pultdach) zuzulassen.

Die derzeit getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen unter Punkt D.11 der Festsetzungen durch Text werden grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen wie in der rechtskräftigen 7. Änderung zu treffen. Dies betrifft z. B. die Gesamtgröße (flächenmäßig) der Werbeanlage. Die Stadt Pfaffenhofen hat in der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes die Werbeanlagen flächenmäßig auf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite begrenzt, wobei 40 m² je Werbeanlage nicht überschritten werden dürfen und pro Gebäudeseite maximal zwei Werbeanlagen zulässig sind. Es wird angeregt diese Festsetzungen zu übernehmen.

Für das gegenständliche GE werden derzeit keine Festsetzungen zu Dachaufbauten wie z. B. zu Kaminen, Aufzugtürmen oder Oberlichtern etc. getroffen. Es wird angeregt, die Höhe dieser Aufbauten durch Festsetzungen zu begrenzen. Die Formulierung könnte z. B. folgendermaßen lauten: „Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.“

In derart bewegtem Gelände sind bei großflächigen gewerblichen Baukörpern Stützmauern wohl nur schwer zu vermeiden. Stützmauern sollten jedoch soweit wie möglich minimiert werden. Unter Punkt D.5.1 werden diesbezüglich Einschränkungen (z. B. Lage nur innerhalb der Grundstücksgrenzen, Begrünung) geregelt.

Es wird zur Vermeidung weiterer ortsgestalterischer Eingriffe angeregt, unter Punkt D.6. für die getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen ergänzend zu regeln, dass dabei Mauern bzw. Gabionenwände ausgeschlossen werden, es sei denn, sie sind notwendige Stützmauern.

- (2) Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Bei dem gegenständlichen Planumgriff handelt es sich um ein stark hängiges Gelände mit bis zu 25 m Höhenunterschied. Daher wird die Darstellung von Geländeschnitten ausdrücklich begrüßt. Um den Umgang mit dem Gelände rechtsverbindlich zu steuern, wird zur Rechtssicherheit und -klarheit angeregt, die Geländeschnitte als Festsetzungen zu treffen.

Darüber hinaus wird angeregt, für die Geländeschnitte eine Zeichenerklärung (z. B. bestehendes Gelände, etc.) zur Erläuterung zu ergänzen.

- (3) Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (vgl. z. B. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Es wird angeregt, statt „Traufhöhe“ (vgl. D. 2.1) den Begriff „Wandhöhe“ zu verwenden, da dieser gem. Art 6 Abs. 4 BayBO eindeutig definiert wird.

Gemäß Punkt D. 5.1 sind Stützmauern ab 1 m Höhe durch „geeignete Maßnahmen“ zu begrünen. Es wird zur Vollziehbarkeit und zur Eindeutigkeit und Klarheit angeregt, diese Maßnahmen z. B. zu beschreiben.

Gemäß Punkt D.10.2 sind u. a. private Grundstücksflächen zur Eingrünung flächig mit Gehölzen zu begrünen. Dabei sind die festgesetzten Bepflanzungen „vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen“. Aus Sicht der Fachstelle ist das selbsterklärend, da diese Grünstrukturen auf privaten Flächen zu liegen kommen sollen. Daher erübrigt sich diese zusätzliche Festsetzung, für die die Fachstelle obendrein keine Rechtsgrundlage sieht. Es wird angeregt, diesen Passus in die Hinweise zu verschieben.

- (4) Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Arbeiten und Wohnen bzw. Landwirtschaft; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Im gegenständlichen Gewerbegebiet ist die Errichtung großer Gebäudekubaturen mit der Möglichkeit teils beträchtlicher Geländehöhen vorgesehen. Diese entstehen gemäß den Festsetzungen und den in die Planung eingetragenen Darstellungen (u. a. GE 3, GE 4) auch an den Außengrenzen des Bebauungsplanumgriffes. Während an der südlichen Westseite noch eine schmale Grünfläche mit wenigen schmalen Hecken festgesetzt werden soll, wird im nördlichen Teil der Westgrenze des gegenständlichen Bebauungsplanes keine Eingrünung festgesetzt. Dies ist nachzuholen. Da das Gebäude dort wohl von der Westseite nicht in voller Höhe sichtbar werden kann, weil es sich teilweise in das Gelände eingräbt, wird zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes angeregt, an dieser Stelle einen mindestens 10 m breiten Grünstreifen mit Baum- und Heckenstrukturen festzusetzen [Es wird darauf hingewiesen, auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten Flächen zu achten, welche in der Regel 2 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und benachbarten Flächen bzw. 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und benachbarten landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Außerdem soll zwischen Gebäuden und Eingrünung zur ausreichenden Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume bzw. zur Sicherung der Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzungen ein Schutzabstand von mindestens 3 m bestehen.]

Bei Bauräumen dieser Größenordnung sollte insbesondere auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes auf eine funktionsfähige Durchgrünung geachtet werden. Da in diesem Fall der Bauraum für einen einzelnen Betrieb eine flexible und individuelle Entwicklung ermöglicht werden soll, wird daher angeregt, z. B. eine entsprechend dimensionierte Durchgrünung von 10% des Nettobaulands textlich festzusetzen, ggf. auch als Eingrünung.

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

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. zu Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und

Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten und zur Löschwasserversorgung gemäß den einschlägigen 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) 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. 7 Buchst. f BauGB).

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, werden unter Punkt D. 7 Festsetzungen zur solaren Strahlungsenergie getroffen.

Gleichzeitig werden im gegenständlichen Bebauungsplanvorentwurf unter Punkt D. 4.1 u. a. Sattel- und Pultdächer festgesetzt. Diesbezüglich wird angeregt, für diese Dachformen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren parallel zur Dachhaut und nicht als aufgeständerte Konstruktion festzusetzen.

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 festzusetzen.

Die Möglichkeit der Fassadenbegrünung, –berankung bzw. -beschattung sollte auch durch geeignete Festsetzungen unterstützt werden. Diese können sich sowohl auf die bestehenden als auch auf die geplanten Baulichkeiten (z. B. Parkhaus) beziehen.

Es wird angeregt, ggf. auf Flachdächern Dachbegrünungen festzusetzen. [Als Dachform sind begrünte Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens ... cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.]

2. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1237 der Gemarkung Pfaffenhofen. Es liegt zwischen der Luitpoldstraße im Norden, der Ingolstädter Straße im Osten sowie der Dieselstraße im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 10. Änderung und Erweiterung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" sowie dessen Änderungen vollständig.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände der Daiichi Sankyo Deutschland GmbH.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für Betriebserweiterungen geschaffen werden.

Da es sich um die Betriebsfläche eines einzelnen Betriebs handelt, kann auf eine Kontingentierung zur Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel verzichtet werden.

Aus Sicht der Immissionsschutz - Technik bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ – 10. Änderung und Erweiterung, wenn folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Nutzungsänderung, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung einer § 29b BImSchG-Messstelle nach den Regelungen der TA Lärm in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde – Technik vorzulegen.

3. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Im Planbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ der Stadt Pfaffenhofen sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Bzgl. der Arsen thematik verweisen wir auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014 für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden.

4. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Denkmalschutzbehörde

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

5. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Naturschutzbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen ad. Ilm beabsichtigt die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“. Ziel der hier gegenständlichen Bauleitplanung ist die Überplanung der gesamten Grundstücksfläche des Betriebsgeländes der Daiichi Sankyo Deutschland GmbH, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen für künftige gewerbliche Erweiterungen um den Betriebsstandort langfristig zu sichern und das Betriebsgelände nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu gestalten.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „GG Sandkrippenfeld“. Für diesen Teilgeltungsbereich bestehen somit bereits rechtskräftige grünordnerische Festsetzungen die mit der hier vorliegenden Planung nur geringfügig angepasst werden.

Der östliche Teilbereich befindet sich derzeit im bauleitplanerisch noch unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für diesen wurden die Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung der 7. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen übernommen und fortgeführt.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit Flurnr. 1237 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Folgende (naturschutzfachlich ausschlaggebenden) Unterlagen sind Bestandteil der Auslegungsunterlagen:

- Umweltbericht i. d. Fassung vom 29.01.2021
- Relevanzprüfung - Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz i. d. Fassung vom 12.01.2021

Folgendes wird angeregt:

(1) Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände V1 bis V4 (vgl. saP Ziffer 5.1) V1 bis V4 sind zu beachten und einzuhalten.

(2) In Bezug auf die Anwendung der Eingriffsregelung regt die Untere Naturschutzbehörde die folgende Vorgehensweise an:

- Da die Eingriffsregelung für den westlichen Bereich bereits im Zuge der 7. Änderung des hier gegenständlichen Bebauungsplans angewandt wurde, können diese Bereich in der vorliegenden Planung unberücksichtigt bleiben.
- Die im Bestand bauleitplanerisch noch unbeplanten Bereiche (östlicher Geltungsbereich) sind wie folgt zu bilanzieren:

Gem. dem Leitfaden zur Bauleitplanung stellt die Bebauung! Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen i.d.R. keinen Eingriff dar. Zu bilanzieren sind somit lediglich diejenigen

Bereiche, die im Bestand noch unversiegelt bzw. begrünt sind. Insbesondere die begrünt Bereiche sind dabei je nach Alter mindestens in Kategorie I, oberer Wert bzw. in Kategorie II, unterer Wert einzustufen.

Der Umweltbericht ist in Bezug auf die vorgenannten Punkte zu ergänzen. Für Ausgleichsflächen ist zusätzlich ein Herstellungs- und Entwicklungspflegekonzept zu erarbeiten.

6. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen (AWP)

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege mit Wendeanlagen, die für geordnete reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Die Abfalltonnen sind an der Luitpoldstraße zur Abholung bereitzustellen.

7. Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes möchten wir auf folgendes hinweisen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Es wird, aufgrund der bereits vorhandenen sowie der möglichen Bebauung, als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 3.200 l/min (192m³) benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Die Art der Löschwasserversorgung sowie die Lage und Art der Hydranten ist mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen.

Wenn Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privaten Grundstücken erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass die Flächen die notwendige Traglast aufweisen. Schotterrasen ist für die Herstellung der Flächen nicht zulässig. Bei der baulichen Ausführung der Flächen ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Sollte eine Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge nicht möglich sein, so ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mindestens 21,00 Metern erforderlich. Die Zufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 4066 augenfällig zu kennzeichnen.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Betriebsart oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, biologische Stoffe, Säuren, Laugen, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend zu ergänzen.

8. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Nachfolgend wird zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

(1) Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Für den zu bebauenden Bereich wurde eine Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung durch die Sakosta CAU GmbH durchgeführt - siehe dazu der Bericht vom 18.11.2020. Im Bericht wurde unter Kapitel 1.1 erwähnt, dass die Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung in einem gesonderten Schreiben an den Bauherrn übermittelt werden. Dieses gesonderte Schreiben liegt uns nicht vor. Dem vorgenannten Bericht liegt als Anlage 4 unter anderem der Prüfbericht 2079529 der Dr. Graner & Partner GmbH vom 11.12.2020 bei mit Ergebnissen zu Feststoff- und Eluatanalysen der Proben B1/0,8-2,2 und MP1. Probenahmeprotokolle lagen nicht bei. Die Probe MP1 kann demzufolge nicht zugeordnet werden. Im Rahmen der Bohrungen wurden Auffüllungen und vereinzelt Ziegelbruch festgestellt. Auffällige Analyseergebnisse hinsichtlich des Verdachts des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung liegen für

die untersuchten Parameter aufgrund der festgestellten Konzentrationen nicht vor. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Bzgl. der Arsenthematik verweisen wir auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014 für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden.

Aufgrund der festgestellten hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich für Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich.

(2) Abwasserbeseitigung

Das Betriebsgelände der Fa. Daiichi Sankyo wird größtenteils im Trennsystem entwässert. Anfallendes Schmutzwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal und anfallendes Niederschlagswasser an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal der Stadtwerke Pfaffenhofen angeschlossen. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer im Stadtgebiet Pfaffenhofen ist die wasserrechtliche Erlaubnis bereits zum 31.12.2015 ausgelaufen. Wasserrechtliche Planunterlagen wurden in der Zwischenzeit eingereicht, die Begutachtung steht allerdings noch aus. Aus diesen wasserrechtlichen Antragsunterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, ob die geplanten Änderungen auf dem Betriebsgelände der Fa. Daiichi Sankyo entsprechend berücksichtigt worden sind. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen an den vorhanden öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Hinweis:

Die Aussagen unter dem Punkt 5.2 der Begründung sind z.T. nicht zutreffend (vor allem der Hinweis auf die TREN OG).

Der Punkt 4 der Hinweise durch Text ist ggf. noch auf die tatsächliche Situation anzupassen.