



## **STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM**

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ - 11. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 20.05.2021

Projekt-Nr.: 1011.217

#### **Auftraggeber:**

##### **Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm**

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 78-0

Fax: 08441 88-07

E-Mail: [rathaus@stadt-pfaffenhofen.de](mailto:rathaus@stadt-pfaffenhofen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

##### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Erschließung.....	6
3.2	Beschaffenheit.....	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
4.2	Regionalplan .....	7
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude .....	10
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise .....	10
6.4	Bauliche Gestaltung .....	11
6.5	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze.....	11
6.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	12
6.7	Grünordnung .....	12
<b>7</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Boden- und Grundwasserschutzes, Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. ....	8

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Vorprüfung des Einzelfalls	
-----------	----------------------------	--

## 1 Anlass der Planung

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ wurde am 18.01.2019 rechtskräftig und beinhaltet die Ausweisung neuer Gewerbeflächen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Das erweiterte Baugelände ist mittlerweile erschlossen. Auch wurden die ersten Grundstücke vergeben und bereits die ersten Bauanträge eingereicht. Hier hat sich herausgestellt, dass die Grundstücksinteressenten möglichst kleine Grundstücke bevorzugen, was insbesondere im Norden aufgrund der steilen Hangsituation zu schmalen Grundstücken führt.

Die Bebaubarkeit dieser schmalen Grundstücke wird allerdings durch die grünordnerischen Festsetzungen derart eingeschränkt, so dass die gewerblichen Grundstücke nicht optimal ausgenutzt und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei Weitem nicht ausgeschöpft werden kann. Gemäß den bisherigen Festsetzungen ist entlang privater Grundstücksgrenzen beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen (siehe Festsetzungen durch Text Pkt. 10.3). Diese Festsetzung soll zugunsten einer optimalen Ausnutzung der schmalen gewerblichen Grundstücke nun künftig entfallen. Stattdessen sollen die privaten Grünflächen entlang der Außengrenzen der Grundstücke, als Puffer zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, angelegt und durch Pflegemaßnahmen ökologisch hochwertiger gestaltet werden. Weiter wird die Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht, indem die privaten Grünflächen als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Aus diesen Gründen hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ beschlossen. Die vorliegende Änderung ersetzt die rechtskräftige 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ vollinhaltlich. Dabei werden, mit Ausnahme der oben angeführten Änderungen, die Festsetzungen der rechtskräftigen 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans unverändert übernommen. Auch der Umweltbericht sowie die der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beigefügten Gutachten bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## 2 Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB, da die Planung der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Das beschleunigte Verfahren findet ebenfalls Anwendung bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Unter Heranziehen der gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Gewerbeflächen und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) kann nachgewiesen werden, dass die zulässige Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> und unter 70.000 m<sup>2</sup> liegt.

Baufläche	Zulässige Grundflächenzahl	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet)
27.503 m <sup>2</sup>	x 0,8	= ca. 22.000 m <sup>2</sup>

Es ist daher die Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich (siehe Anlage 1 der Begründung). Die Prüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm ist die Kreisstadt und zugleich größte Stadt im gleichnamigen Landkreis. Die Stadt liegt im südlichen Bereich des Landkreises zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt.

Die Stadt ist durch die Bundesstraße B13 sowie der östlich zum Stadtgebiet gelegenen Autobahn A9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt München ist mit dem Auto in ca. 50 Fahrminuten und die kreisfreie Großstadt Ingolstadt in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Stadtbuslinien sowie über die Bahnstrecke „München-Ingolstadt-Nürnberg“ mit Bahnhaltepunkt in Pfaffenhofen.

### 3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Pfaffenhofen und grenzt östlich an die Anton-Schranz-Straße (Nordwestumfahrung) an. Diese verbindet die Kreisstraße PAF4, von Pfaffenhofen nach Hohenwart mit der Bundesstraße B13, von München nach Ingolstadt. Die Anton-Schranz-Straße dient der Erschließung des Plangebiets.

Nördlich des Plangebiets grenzt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet Sandkrippenfeld an. Eine direkte Verbindung ist nur über eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung gegeben. Im Osten und Süden grenzen jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>1</sup>

### 3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von 58.745 m<sup>2</sup> (rund 5,9 ha) auf.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und ist mit dem Planumgriff der rechtskräftigen 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans identisch. Das Baugebiet ist bereits fertig erschlossen und wurde auch in diesem Zuge neu vermessen.

Gemäß der aktuellen Katasterkarte umfasst das Baugebiet vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1265/12, 2339, 2340, 2341, 2341/1, 2341/2, 2341/3, 2341/4, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2346/1, 2347, 2347/1, 2347/2, 2348, 2349 und 2350 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1265/2, 1282 und 1350/4. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Pfaffenhofen.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand August 2021

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Stadt Pfaffenhofen wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Mittelzentrum eingestuft und dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann,
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

### **4.2 Regionalplan**

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) stuft die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum ein, mit Lage im allgemein ländlichen Raum. Zudem liegt die Stadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und München.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Raumstruktur:

- A II 1 (G) Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.
- Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungswesen:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche [...] Siedlungstätigkeit bereitzustellen.



### **4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g und Nr. 11 BauGB)

Mit Aufstellung der rechtskräftigen 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Es handelte sich hier um die 52. Änderung des Flächennutzungsplans.

Inzwischen wurde der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Der nun wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 12.09.2019 sieht für den Planbereich eine Gewerbliche Baufläche vor.

### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" ist mit dem Planumgriff der rechtskräftigen 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" identisch. Die 11. Änderung ersetzt die rechtskräftige 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vollinhaltlich. Der Umweltbericht sowie die der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beigefügten Gutachten bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ wurden angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet neue Gewerbeflächen geschaffen. Bei der Vergabe der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die Grundstücksinteressenten möglichst kleine Grundstücke bevorzugen.

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Stadt nun auf die derzeitige Bedarfsnachfrage kleiner und mittelständischer Unternehmen reagieren und eine maximale Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke sicherstellen bei gleichzeitiger Anlage und Pflege ökologisch hochwertiger privater Grünflächen.

## **6 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Die vorliegende Änderung ersetzt die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ vollinhaltlich. Dabei werden - mit Ausnahme der eingangs genannten Änderungen - die rechtskräftigen Festsetzungen unverändert in die Planung übernommen. Aus Gründen der Vollständigkeit werden die Erläuterungen zu den unveränderten Festsetzungen aus der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in die hier vorliegende Begründung übernommen und die vorgenommenen Änderungen im Folgenden in kursiver Schrift nachvollziehbar dargelegt.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal insgesamt eine Wohnung je Baugrundstück im Betriebsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen. Die Fläche dieser Wohnung darf maximal 30 % der Geschossfläche des Betriebsgebäudes aufweisen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen, wie Spielhalle, Bordell und Nachtlokal nicht zugelassen. Eine Nutzung mit Vergnügungsstätten ist an diesem sensiblen Standort, in Nachbarschaft zu bestehendem Kleingewerbe mit Wohnnutzung, städtebaulich nicht erwünscht.

Gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanter Ausrichtung ausgeschlossen, um bestehende Standorte, insbesondere die Innenstadt, nicht zu schwächen. Die Festsetzung beruht auf dem am 19.04.2018 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### Änderung der Planung:

*Zugunsten einer maximalen Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke werden die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten Flächen („privaten Grünflächen“) gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt und können somit als Bauland angerechnet werden.*

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Begrenzung der zulässigen Wandhöhe bestimmt. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 10,5 m bezogen auf die Straßenoberkante, jedoch maximal 12,0 m sichtbare Wandhöhe bezogen auf das Gelände. Diese Höhe orientiert sich an der zulässigen Höhe benachbarter Bebauungspläne bzw. vergleichbarer Bebauungspläne der Stadt Pfaffenhofen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe dient der Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere an diesem exponierten Standort.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgesetzt, um den künftigen Betrieben eine effektive Ausnutzung der Grundstücke zu

ermöglichen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Länge der Gebäude auf 50,0 m zu begrenzen. Auch diese Festsetzung dient der Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere an diesem exponierten Standort.

Die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

#### **6.4 Bauliche Gestaltung**

Als zulässige Dachformen werden in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 18° festgesetzt. Damit sich die geplanten Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen sind Dacheindeckungen nur in grauen oder roten Materialien sowie als begrünte Dächer zugelassen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen lehnen sich an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie vergleichbarer Bebauungspläne der Stadt Pfaffenhofen an.

#### **6.5 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze**

Das Gewerbegebiet wird über die Anton-Schranz-Straße verkehrstechnisch erschlossen. Die Bemessung des Knotenpunktes erfolgt auf Grundlage der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) und der RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). In der Anton-Schranz-Straße wird eine Linksabbiegespur in das Gewerbegebiet berücksichtigt. Da sich die Anbindung am Hochpunkt der Anton-Schranz-Straße befindet sind ausreichende Sichtverhältnisse aus dem Gewerbegebiet in beide Fahrtrichtungen gegeben. Im Einmündungsbereich wird ein Tropfen zur Aufteilung der beiden Fahrtrichtungen in und aus dem Gewerbegebiet vorgesehen. Das untergeordnete Wegenetz auf der südlichen Seite der Anton-Schranz-Straße wird an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Die neue Erschließungsstraße wird mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn geplant, um den Begegnungsfall LKW-LKW zu ermöglichen. Entlang des nördlichen Fahrbahnrandes sind Längsparkplätze vorgesehen, die eine ausreichende Länge für LKW vorweisen und lediglich durch Grundstückzufahrten, die im Zuge der Umsetzung vorgesehen werden, unterbrochen werden. Südlich ist ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Zwischen Fahrbahn und Gehweg ist ein Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsmulden und Bäumen geplant, um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes im öffentlichen Raum zu gewährleisten. Im Bereich des Straßenbegleitgrünes wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die Lage und Breite der Grundstückzufahrten zu den südlichen Grundstücken bereits festgelegt ist.

Im Osten des Plangebietes wird eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Sandkrippenfeld und dem südlich gelegenen Wohngebiet an der Ingolstädter Straße sowie zum neuen Gewerbegebiet geschaffen.

## 6.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

Aufgrund der speziellen Situation des Baugebiets, mit mitunter stark bewegtem Gelände, kommt den Festsetzungen zu Geländeänderungen, in Zusammenschau mit der Höhenentwicklung der Gebäude, besondere Bedeutung zu.

Auffüllungen und Abgrabungen werden bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Es ist zwar vorgesehen, die Grundstücke möglichst eben mit einer maximalen Geländeneigung von 6 % bereits im Zuge der Erschließung herzustellen. Jedoch ist nicht abzusehen, welche individuellen Bedürfnisse die einzelnen Gewerbebetriebe haben werden. So wird zum einen den künftigen Betrieben ermöglicht, ihre erforderlichen Betriebsflächen in ausreichendem Maße herzustellen und zum anderen übermäßigen Geländeänderungen entgegengewirkt.

Um einen sanften Übergang in die Landschaft sicherzustellen, sind Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Außerdem ist das Gelände dem des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Aus gestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Stützmauern und zu Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten.

## 6.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Neben den 18 zu pflanzenden Straßenbäumen sind weitere sechs Bäume zwischen der Anton-Schranz-Straße und den Baugrundstücken zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken selbst ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> privater Bruttogrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bruttogrundstücksfläche beinhaltet die gesamte überbaute und nicht überbaute Grundstücksfläche inklusive der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen.

Zur Einbindung des Baugebiets in die im Süden angrenzende freie Landschaft ist eine 10 m breite Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzung vorgesehen. Außerhalb der Gehölzbereiche sind sandige Flächen als Ersatzhabitat für die Sandbiene geplant.

Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze im Norden, Osten und Süden sind dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich, zu sanieren. Gehölzpflege ist zulässig.

### Änderung der Planung:

*Gemäß der bisherigen Festsetzung durch Text Pkt. 10.3 ist entlang der privaten Grundstücksgrenzen zur Durchgrünung des Baugebietes beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Diese Festsetzung schränkt allerdings die Bebaubarkeit gerade der schmalen Grundstücke ein. Zugunsten einer optimalen Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke entfällt daher diese Festsetzung. Stattdessen sollen die privaten Grünflächen entlang der Außengrenzen der Grundstücke, als Puffer zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, angelegt und durch Pflegemaßnahmen ökologisch hochwertiger gestaltet werden. Die Pflege zielt dabei auf eine extensive Wiesennutzung ab. Die Wiesenflächen sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 01.07 erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Mulchung sowie die*

*Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Ag-rargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig.*

## **7 Belange des Denkmalschutzes**

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB*

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Plangebiet.

In Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Baudenkmäler sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass keine Betroffenheit, etwa durch die Störung von Sichtachsen, zu befürchten ist.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe c BauGB*

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Mit Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5986.2 / 2018 – TM des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altmünster vom 04.06.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus Gewerbegebieten (Kontingentierung) bzw. im Plangebiet (Verkehrslärm Anton-Schranz-Straße) quantifizieren zu können und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit an den westlichen Baugrenzen im Plangebiet unterschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

Für die Gewerbeflächen werden Emissionskontingente und Zusatzkontingente für verschiedene Richtungssektoren festgesetzt.

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf Basis der vorliegenden Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

## 9 Belange des Klimaschutzes

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB*

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ortsrand</li> <li style="padding-left: 20px;">→ keine Überhitzung der Siedungsfläche</li> <li>- kompakte Anordnung der Bauflächen und Erschließungsstrukturen zur Reduzierung der Flächenversiegelung</li> <li>- Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima</li> <li>- bodennaher Kaltlufttransport entlang des Grünstreifens parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze (Geländetiefpunkt)</li> <li style="padding-left: 20px;">→ Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen</li> <li>- Zulässigkeit von Gründächern</li> </ul>
Extreme Niederschläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage außerhalb bestehender Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche</li> <li>- Festsetzungen für den Rückhalt des Niederschlagswassers in Form eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Geltungsbereichs</li> <li>- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen zur Versickerung und Filterung von Oberflächenwasser</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen</li> <li>- Zulässigkeit von Gründächern (Retention)</li> </ul>
Trockenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begegnung der Erosionsgefährdung durch Festsetzungen zur behutsamen Geländemodellierung</li> <li>- Festsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Sicherung der Luftfeuchtigkeit</li> </ul>

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen zur individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>- Darstellungen geplanter Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer Eingrünung des Geltungsbeereichs mit standortgerechten Laubgehölzen und Pflanzung heimischer Laubbäume</li> <li>- Möglichkeit der Dachbegrünung</li> <li>- Darstellungen geplanter Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>

## 10 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes, Altlasten

Mit Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ wurde von der Firma EFUTEC GmbH ein Geotechnischer Bericht erstellt. Demzufolge stehen unter humosem Oberboden und Decklehmen Wechsellagerungen von Sand, Kies und Schluff der tertiären oberen Süßwassermolasse an. Die Deckschichten sind meist mit einem sehr geringen Ziegelbruchanteil durchsetzt.

Mit lokal auftretendem Schichtwasser ist zu rechnen. Das durchgehende Hauptgrundwasserstockwerk liegt bei 425 m ü NN und damit 20 m bis 40 m unter GOK.

Nach derzeitigem Planungsstand sind mit Ausnahme im Bereich des bestehenden Feldwegunterbaus und den erwähnten Ziegelresten keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## 11 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt über einen Regenwasserkanal mit anschließender Versickerung in einem zentralen Sickerbecken am Tiefpunkt des Gebietes im Süd-Osten.

## 12 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>58.745 m<sup>2</sup></b>
1.	Gewerbegebiet	27.503 m <sup>2</sup>
2.	Verkehrsflächen	10.603 m <sup>2</sup>
	<i>Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün)</i>	<i>7.270 m<sup>2</sup></i>
	<i>Anton-Schranz-Straße mit Erweiterung (inkl. Straßenbegleitgrün)</i>	<i>3.333 m<sup>2</sup></i>
3.	Grünflächen	20.639 m <sup>2</sup>
	<i>davon private Grünflächen</i>	<i>1.310 m<sup>2</sup></i>
	<i>davon öffentliche Grünflächen (inkl. Fuß-/Radweg, Regenrückhaltebecken)</i>	<i>19.329 m<sup>2</sup></i>

### Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ beinhaltet folgende Änderungen:

- Festsetzungen durch Text ergänzt: Private Grünflächen maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl
- Festsetzung durch Text Pkt. 10.3 entfällt: Anlage eines mindestens 3,0 m breiten Grünstreifens entlang privater Grundstücksgrenzen
- Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt: Anlage privater Grünflächen entlang der Außengrenzen der gewerblichen Grundstücke
- Festsetzungen durch Text ergänzt: Extensive Pflege der privaten Grünflächen

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Voraussichtlich - erhebliche (+) - unerheblich (-) Umweltauswirkungen
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans (BP), insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt	Es werden durch die BP-Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben oder andere Vorhaben ermöglicht, die nicht bereits auf Basis des bestehenden Bau-rechtes möglich sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ändert sich somit nicht. Das Ausmaß wird als unerheblich eingestuft.	<b>(-)</b>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Es wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ausgegangen. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich der BP-Änderung eine Gewerbliche Baufläche. Sonstige Pläne und Programme sind durch die Änderung nicht betroffen.	<b>(-)</b>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die BP-Änderung dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen Baugebietes. Damit wird der Bodenschutzklausel entsprochen. Die BP-Änderung entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	<b>(-)</b>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die BP-Änderung ist mit keinen zusätzlichen relevanten umwelt- oder gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen.	<b>(-)</b>

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Im Wirkungsbereich der BP-Änderungen liegen keine nationalen und internationalen Schutzgebiete. Durch die BP-Änderung ergibt sich daher keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	(-)
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Nachdem die privaten Grünflächen nun als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt werden, wird die Nutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke erhöht. Die maximal zulässige GRZ bleibt dabei unverändert. Die Umweltauswirkungen, die in Folge der Nachverdichtung möglich sind, werden als unerheblich eingestuft. Durch die BP-Änderung kommt es zu keiner grundlegenden Umgestaltung des Baugebietes.	(-)
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die BP-Änderung weist keine Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter auf.	(-)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Mit der BP-Änderung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.	(-)
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich der BP-Änderung.	(-)
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Es besteht daher keine besondere Sensibilität des Gebiets. Mit der BP-Änderung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	(-)
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Keine Betroffenheit.	(-)

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Im Randbereich des Baugebietes befinden sich drei amtlich kartierte, aber nicht gesetzlich geschützte Biotope. Die Biotopflächen werden erhalten. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit.	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	Der Regionalplan der Region Ingolstadt stuft die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum ein, mit Lage im allgemein ländlichen Raum. Das Kriterium trifft für den Planbereich somit formal zu. Faktisch ist dies jedoch ohne Bedeutung, da für das Baugebiet bereits Baurecht besteht und die mögliche Nachverdichtung keine nennenswerten Umweltauswirkungen zur Folge hat.	(-)
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine Betroffenheit.	(-)