



## B E S C H L U S S

aus der 20. Sitzung  
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Donnerstag, 12. Dezember 2024

### 2.1 12. Änderung des städtischen Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ – Billigungsbeschluss –

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss sowie der Stadtrat haben in ihren Sitzungen am 20.06.2024 (Nr. 2.4) den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm gefasst.

Das Planungsgebiet umfasst das Betriebsgelände der Daiichi Sankyo Deutschland GmbH. Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des dort ansässigen Gewerbebetriebes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 25.10.2024 bis 25.11.2024 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- |   |   |
|---|---|
| 1 Bund Naturschutz in Bayern e. V.                  | 2 Gesundheitsamt                              |
| 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 4 Landesamt für Denkmalpflege München         |
| 5 staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau Ingolstadt | 6 Bauordnung, SG 3.1                          |
| 7 Bauverwaltung, SG 3.1                             | 8 Tiefbauabteilung, SG 3.3                    |
| 9 Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH (WSP)    | 10 Industrie- und Handelskammer               |
| 11 Bayernwerk AG (Geschäftsstelle Draht 7, PAF)     | 12 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. |
| 13 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen              |   |

Folgend die Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Privatpersonen, Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

#### 1. ID M1003 Gasversorgung Pfaffenhofen

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich befindet sich bereits Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

#### Abwägung:

*Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen im Planbereich sind bei den Bauausführungen entsprechend zu beachten. Eine Änderung ist nicht veranlasst.*

#### 2. ID M1015 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplanänderungsverfahren der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm mit der dankenswerterweise durch farbliche Hervorhebungen übersichtlich gekennzeichneten vorliegenden Änderungsfassung.

Die angestrebte zwölfte Änderung beruht im Wesentlichen auf der zehnten Bebauungsplanänderung und ergibt sich aus der Notwendigkeit, zwischenzeitlich weiter konkretisierte Planungen der Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH für das Betriebsgelände zwischen der Luitpoldstraße im Norden und der Ingolstädter Straße im Osten aufzunehmen. Dazu gehört

z. B. der geplante Neubau eines zusätzlichen Produktionsgebäudes in zweiter Reihe zur Ingolstädter Straße.

Es bedarf hierbei Änderungen in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: neben der Festsetzung der GRZ mit 0,8, die künftig einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt wird, wird eine GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgenommen mit einem Höchstmaß von 0,95. Zudem wird die Traufhöhe im GE 2 von 467 m um zwei Meter auf 469m angehoben.

Es erfolgen zudem Änderungen der Abstandsflächen für Gebäude im Plangebiet untereinander, bei der Fassadengestaltung, den Dachaufbauten (für eine neue Werbeanlage), zudem werden die Grünflächen und Bepflanzung angepasst u.a. für neue Zufahrten zur Luitpoldstraße im Norden und eine Ausgleichsfläche neu festgesetzt.

Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen und die planerischen Bemühungen der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm mit der Zielsetzung zur Förderung der Weiterentwicklung eines ansässigen Unternehmens durch die Schaffung optimierter Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten ist grundsätzlich auch hier zu befürworten. Darüber hinaus sei auf die Stellungnahme von 2021 zur vorausgegangenen zehnten Änderung grundsätzlich verwiesen, deren Anmerkungen auch hier als gültig zu betrachten sind.

*Stellungnahme vom 08.03.2021:*

*Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Bereich der Fl.-Nr. 1237 Gem. Pfaffenhofen a. d. Ilm südlich der Luitpoldstraße, westlich der Ingolstädter Straße sowie nördlich der Dieselstraße mit dem Ziel im Zuge des vorliegenden Änderungsentwurfs das vollständige Betriebsgeländes der Daiichi Sankyo Deutschland GmbH zu überplanen um das erforderliche Baurecht für künftige Erweiterungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu gestalten und den Betriebsstandort langfristig zu sichern. Die vorgesehenen baulichen Entwicklungen sind gemäß Entwurf derzeit nicht genau bekannt, es wird jedoch die Realisierung eines Parkhauses und/oder eines Laborgebäudes im Osten anvisiert, wobei das Parkhaus als Ersatz für die durch den Neubau entfallenden Stellplätze gedacht ist.*

*Im Westen des Plangebiets und damit im Bereich der vorausgegangenen 7. Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung angepasst und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die Festsetzung eines max. zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegels entfällt, es werden künftig Gebäudelängen in der abweichenden Bauweisen von bis zu 300m statt vorher bis 140 m zugelassen, die maximal zulässigen Wandhöhen werden z.T. geringfügig erhöht, v.a. im (neuen) GE 2. Im östlichen Teil als bereits im Zusammenhang bebaute, bzw. mit Verkehrsflächen befestigte Fläche wird künftig ebenfalls Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.*

*Die wirtschaftsfreundlichen Bestrebungen und das planerische Vorgehen zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsansässiges Unternehmen werden von unserer Seite befürwortet, des Weiteren ist der neu aufgenommene Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet von unserer Seite ausdrücklich zu begrüßen.*

*Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu befürworten, dass auch im Plangebiet zulässige Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 nicht mehr vorgesehen sind und diesbezüglich auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch nicht mehr relevant sind.*

*Rein vorsorglich möchten wir hinzuweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, eingeschränkt oder gar gefährdet werden.*

*Abwägung vom 17.06.2021:*

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Um Beeinträchtigungen angrenzender*

*gewerblicher Nutzungen ausschließen zu können, sieht der Bebauungsplan insbesondere den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vor. Zudem sind bei der Errichtung von Anlagen oder Nutzungsänderungen etc. entsprechende schalltechnische Nachweise erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

Abwägung:

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Verweises auf die Stellungnahme zur 10. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans von 2021 wird auf die Abwägung der Stadt zur entsprechenden Stellungnahme von 2021 verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

### **3. ID M1013 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, SG 12 Tiefbau**

Von Seiten des Sg. 12 wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Abwägung:

*Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

### **4. ID M1007 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde**

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Da die Daiichi Sankyo Deutschland GmbH in den kommenden Jahren mehrere bauliche Erweiterungen plant, ändert die Stadt Pfaffenhofen den bestehenden Bebauungsplan erneut. Betroffen sind bereits beplante Bereiche. Folgendes wird angeregt:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 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), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Laut Punkt D. 3.2 Grundflächenzahl ist das Maß der baulichen Nutzung mit 0,8 festgesetzt. Zudem wird geregelt, dass die Flächen bis zum Wert bis zu 0,95 überschritten werden dürfen. Diese Regelung berechtigt zu einer übermäßigen Versiegelung. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden u. a. schonend umgegangen werden. Daher sollte die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. ihre Überschreitung verringert werden. Ist dies nicht möglich, wird angeregt, dies neben einem erhöhten Ausgleich auch innerhalb des Baugebietes z. B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, etc. zu kompensieren (siehe in diesem Zusammenhang auch Nr. 4).

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachformen und -farben, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Es wird angeregt, einheitlich harmonisch wirkende Regelungen, z. B. bei Dächern (z. B. graues Blechmaterial, z. B. Titanzink) zu treffen. Es wird diesbezüglich angeregt, keine Beliebigkeit an unterschiedlichen Dachformen (hier derzeit Sattel-, Flach-, Pultdach) zuzulassen.

Die Höhen der Gebäude sind durch die Produktionsabläufe bedingt bereits für die Stadtsilhouette beeinträchtigend. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, sollte auf ein „Aufpropfen“ von rotierenden Werbeanlagen verzichtet werden und stattdessen an ausgewählten exponierten Gebäudeecken das gewünschte zweidimensionale Signet angebracht werden.

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 moduliertes 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 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Laut Punkt D. 3.2 Grundflächenzahl ist das Maß der baulichen Nutzung mit 0,8 festgesetzt. Zudem wird § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 BauGB geregelt, dass die Flächen bis zum Wert bis zu 0,95 überschritten werden dürfen. Es wird angeregt, dabei diese Festsetzung auch in die Nutzungsschablone einzutragen bzw. darin zumindest auf die Festsetzung unter Punkt D. 3.2 hinzuweisen.

4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Im gegenständlichen Gewerbegebiet ist ergänzend zum Bestand die Errichtung weiterer Bebauung vorgesehen, für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 92 nun geändert werden soll. Hierfür wird u. a. auch die GRZ-Überschreitung ausgeweitet. Zudem werden auch die im vorhergehenden Bebauungsplan bereits festgesetzten, meist schon sehr schmalen Eingrünungen nun teilweise wieder herausgenommen. Zwar werden Regeln für die Durchgrünung ergänzt, welche Mindestflächen für die im Gebiet liegenden Grünflächen festschreiben (25 m<sup>2</sup>, 3 m Breite, vgl. D. 10.7). Dies ist jedoch aus ortsplanerischer Sicht nicht ausreichend. Daher wird angeregt, z. B. eine entsprechend dimensionierte Ein- und Durchgrünung von 10% des Nettobaulands textlich festzusetzen.

Darüber hinaus wird – wie bereits zur 10. Änderung – angeregt, im nördlichen Teil der Westgrenze des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Eingrünung als mindestens 10 m breiter 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.] Vergleichbar sollte dies auch an der Südgrenze erfolgen und der Schwerpunkt auf einer wirksamen Eingrünung liegen, da eine Durchgrünung nur spärlich erfolgt.

5. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Ein unvollständiger Umweltbericht kann einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen. Daher erscheint es notwendig, z. B. unter Punkt 1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne unbedingt die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, zu benennen und zu beschreiben, wie sie in der Planung Berücksichtigung finden (z. B. zu BauGB, BImSchG, BBodSchG, etc.).

6. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzu-

stellen (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 Gesetzen 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.

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

Erläuterung:

Es wird angeregt, im Umgriff z. B. eine „Energiezentrale“ (z. B. Wärme oder Strom) unterzubringen und dabei die eigene Energie bzw. Wärme herzustellen und entsprechend zu nutzen. Es wird u. a. angeregt, Fassadenbegrünungen, -berankungen bzw. -beschattungen festzusetzen. Diese können sich sowohl auf die bestehenden als auch auf die geplanten Baulichkeiten (z. B. Parkhaus) beziehen.

Redaktionelle Anregungen:

Begründung: Unter Kapitel 5.1.1 Öff. Personennahverkehr müsste es wohl „... Haltestelle ...“ heißen.

Abwägung:

*Zu 1. Grundflächenzahl: Der Anregung, die Grundflächenzahl (GRZ) zu verringern, wird nicht gefolgt. Die GRZ von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit auf 0,95 bleibt aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen erhalten. Die Festsetzung der GRZ auf 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit auf bis zu 0,95 entspricht den städtebaulichen Erfordernissen, insbesondere der angestrebten effizienten Ausnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen im Bebauungsplan werden als ausreichend erachtet, um die Belange des Flächensparens und des Ortsbildschutzes zu gewährleisten. Insbesondere die mit der Erhöhung der Grundflächenzahl erreichte Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von Gewerbeflächen an anderer Stelle kommt neben dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenso dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zugute, da hier im Plangebiet bereits eine entsprechende Prägung vorherrscht. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen wie Gründächer oder Fassadenbegrünungen sind jedoch nicht als verbindlich vorgeschrieben, da dies betriebsbedingt nicht oder nur bedingt möglich ist.*

*Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Baukultur sind damit auch bei einer GRZ von bis zu 0,95 durch die Regelungen des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Dachformen: Der Anregung, eine einheitliche Dachform festzusetzen, wird nicht gefolgt. Durch die getroffene Festsetzung verschiedener Dachformen jedoch mit Begrenzung der Dachneigung auf maximal 10° ist bereits eine Regelung getroffen, die einem harmonischen Erscheinungsbild zuträglich ist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Werbeanlagen: Der Anregung, auf die rotierende Werbeanlage zu verzichten und die Festsetzung D.11 anzupassen, wird nicht gefolgt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Werbeanlage, die zudem in ihrer Lage und Größe definiert wird. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Zu 2. Geländeschnitte: Der Anregungen, die Geländeschnitte als Festsetzung aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude bereits gegeben. Die Geländeschnitte dienen der besseren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzungen. Die rechtsverbindliche Steuerung zum Umgang mit dem Gelände ist darüber hinaus über die weiteren Festsetzungen, z. B. Geländeänderungen, gesichert. Der Anregung, eine Zeichenerklärung in die Planzeichnung der Geländeschnitte zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Die Geländeschnitte sind direkt in der Zeichnung beschriftet. Jedoch fehlt*

*die Beschriftung zum natürlichen Gelände. Dies ist entsprechend zu ergänzen. Eine darüberhinausgehende Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Zu 3.: Die Grundflächenzahl wird bewusst für die gesamte Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Mit einer Benennung in der Festsetzungsschablone könnte der Eindruck entstehen, dass die Grundflächenzahl jeweils für die einzelnen Planbereiche zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung gelten soll, was nicht beabsichtigt ist. Mit der getroffenen Formulierung zur Festsetzung der Grundflächenzahl wird diese eindeutig geregelt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Zu 4.: Der Anregung zur Festsetzung eines 10 m breiten Grünstreifens im nördlichen Teil der Westgrenze dieser Änderung wird nicht gefolgt. Eine entsprechende Abgrenzung des Geltungsbereiches dieser Änderung von potentiellen Erweiterungsflächen ist nicht beabsichtigt und mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht geboten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfordern die Geländeverhältnisse in Verbindung mit den logistischen Anforderungen an die beabsichtigten Produktionsstätten einen Versiegelungsgrad von bis zu 0,95, was den angeregten Pauschalansatz zur Begrünung nicht umsetzbar erscheinen lässt. Um die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und insbesondere auch die mit einem weiteren Produktionsstandort verbundenen Transportbewegungen vermeiden zu können, wird hier bewusst ein erhöhter Versiegelungsgrad geregelt und für vertretbar erachtet. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung ist an städtebaulich relevanten Bereichen eine Eingrünung definiert und zudem ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet, ohne die betrieblichen Bedürfnisse zu beeinträchtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Zu 5.: Der Umweltbericht ist für den folgenden Verfahrensschritt zu vervollständigen.*

*Zu 6.: Die Ausführungen zu den Anforderungen an den Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind in der Genehmigungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet verfügt über ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten und überbaubare Flächen. Anhaltspunkte für Probleme bei der Einhaltung brandschutzrechtlicher Vorschriften sind nicht ersichtlich. Zudem ist die zuständige Feuerwehr neben der Bauleitplanung auch bereits in die weiteren Planungen eingebunden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

*Zu 7.: Der Betriebsausbau innerhalb des Plangebietes ist bereits mit der örtlichen Nah- bzw. Fernwärmeversorgung abgestimmt, so dass eine eigene Energiezentrale etc. im Plangebiet nicht erforderlich ist. Eine pauschale Vorgabe von Dach- oder Fassadenbegrünung ist aufgrund der strengen Vorschriften für die Lufthygiene bei der beabsichtigten Pharma-Produktion im Plangebiet nicht zweckmäßig, weshalb darauf bewusst verzichtet wird. Eine Änderung der Planung und Erweiterung des Plangebietes ist nicht veranlasst.*

*Der redaktionellen Anregung wird gefolgt.*

## **5. ID M1009 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ der Stadt Pfaffenhofen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n. F.

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durch-

wurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F.

Bitte passen Sie Nr. 5 der „Hinweise durch Text“ in der Planzeichnung entsprechend an.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Abwägung:

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Vorschriften sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Punkt E.5 der Hinweise durch Text wird wie folgt angepasst: „Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV) eingebaut werden“.*

**6. ID M1011 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde**

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

*Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

**7. ID M1008 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde**

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme: Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

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

Der Begründung (S. 4) ist u. a. folgendes zu entnehmen: „Die Daiichi Sankyo Deutschland GmbH plant mehrere bauliche Erweiterungen in den kommenden Jahren. Diese betreffen bereits beplante Bereiche (10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“).

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

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

In diesem Zusammenhang wurden in der Begründung, im Plan und im Umweltbericht Änderungen hinsichtlich der Geschoszahl und der Begrünung eingefügt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden im Umweltbericht (z. B. Kapitel 1.5.7 und 1.5.10) angegeben, dass durch die 12. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen oder abweichenden Änderungen erwartet werden.

Unter Kapitel 6.5 der Begründung wird angegeben, dass eine drehende Werbeanlage zulässig ist.

Beurteilung:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird die Ansicht geteilt, dass die 12. Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes haben. Jedoch enthält die 12. Änderung noch unter Punkt 12 „Schallschutz“ die grundlegende Forderung einer schalltechnischen Untersuchung zum Antragsverfahren. Aufgrund des Urteils des Bayer.

Verwaltungsgerichtshofes vom 12.12.2022 zur „Festsetzung der Vorlage einer schalltechnischen Berechnung zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem Bebauungsplan“ ist die Festsetzung nicht zulässig und sollte geändert werden. Es wird empfohlen die Festsetzung 12 umformuliert als Hinweis aufzunehmen. Ggf. kann auf eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde/Immissionsschutztechnik verwiesen werden.

Hinsichtlich der Werbeanlage wird empfohlen, folgende Festsetzung und/oder Hinweis einzuarbeiten (teilweise ist das bereits in der Festsetzung 11.4 umgesetzt):

- Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf das Werbeschild beschränkt bleibt und gleichmäßig beleuchtet wird. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen sowie angrenzende[n] Straßen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 sind entsprechend einzuhalten.

Abwägung:

*Die Formulierung zur Vorlage einer schalltechnischen Berechnung für den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist in die Hinweise aufzunehmen.*

*Der Anregung, die Formulierung in Festsetzung D.11.4 anzupassen wird nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung beschränkt beleuchtete Werbeanlagen bereits soweit, dass von keiner negativen Auswirkung auf angrenzende und umliegende Bereiche auszugehen ist. Eine Änderung ist hier nicht veranlasst.*

*Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Eine Ergänzung in den Hinweisen ist nicht veranlasst.*

**8. ID M1010: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde**

Die Daiichi Sankyo Deutschland GmbH plant mehrere bauliche Erweiterungen in den kommenden Jahren. Diese betreffen bereits beplante Bereiche (10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“). Ziel der Bauleitplanung ist die Überplanung der gesamten Grundstücksfläche, um das erforderliche Baurecht für künftige Erweiterungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu gestalten und den Betriebsstandort langfristig zu sichern. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1237 der Gem. Pfaffenhofen a. d. Ilm, Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das Plangebiet ist bis auf einen Teilbereich im Westen bereits überwiegend vollständig durch die Daiichi Sankyo Deutschland GmbH bebaut.

Der im Zuge der gegenständlichen Änderung erforderlich werdende Ausgleichsbedarf soll gem. dem den Unterlagen beiliegenden Umweltbericht im Laufe des Weiteren Verfahrens festgelegt werden. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt beabsichtigt, diesen über das städtische Ökokonto zu erbringen.

Naturschutzfachliche/-rechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Abwägung:

*Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleichsflächenbedarf wird zum nächsten Verfahrensschritt abgebildet und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.*

**9. ID M1014 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 92 Sandkrippenfeld der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

*Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.*

**10. ID M1012 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde**

Nachdem sich der betroffene Bereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in ei-

nem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG befindet werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht.

Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen.

Abwägung:

*Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird unter der Stellungnahme ID 1005 behandelt.*

**11. ID M1004 Planungsverband Region Ingolstadt**

Keine Einwendungen.

Abwägung:

*Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.*

**12. ID 1002 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes Umbau und Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes im Gewerbegebiet Sandkrippenfeld. Hierzu werden die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl durch eine einheitliche Grundflächenzahl sowie maximal zulässige Traufhöhen ersetzt und die grünordnerischen Festlegungen angepasst. Das Planungsgebiet (Größe ca. 7,8 ha) liegt nördlich von Pfaffenhofen und ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ergebnis

Die Planung lässt landesplanerische Belange unberührt.

Abwägung:

*Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.*

**13. ID 1001 Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm – SG Brand- und Katastrophenschutz**

Keine Einwände.

Abwägung:

*Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.*

**14. ID 1005 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung 3 – Landkreis Pfaffenhofen**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanänderung als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Änderung ist erforderlich, da die Fa. Daiichi Sankyo mehrere bauliche Erweiterungen plant.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

ten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Sollten aufgrund temporär vorhandenen Grundwassers ggf. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Beim Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

Nr. 5 der Hinweise durch Text (Planzeichnung) ist an die Mantelverordnung (bestehend aus Ersatzbaustoffverordnung und BBodSchV) anzupassen: Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir, dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n. F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

## 2. Abwasserbeseitigung

Das Betriebsgelände der Fa. Daiichi Sankyo ist an die öffentliche Kanalisation der Stadtwerke Pfaffenhofen angeschlossen (häusliches und gewerbliches Abwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal und Niederschlagswasser gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal).

Sowohl für das Einleiten von abgeschlagenem Mischwasser als auch von Einleiten von Niederschlagswasser existieren Wasserrechtsbescheide der Stadtwerke Pfaffenhofen. Aus den wasserrechtlichen Planunterlagen geht hervor wie das Betriebsgelände jeweils berücksichtigt worden ist.

Vor allen geplanten Erweiterungen auf dem Betriebsgelände ist daher mit den Stadtwerken Pfaffenhofen abzuklären unter welchen Voraussetzungen an die öffentliche Kanalisation (unter Einhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis aus den o.g. Wasserrechtsbescheiden) angeschlossen werden kann.

Hinweis:

Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Betriebsgelände zu versickern (Nachweis, dass der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist, ist dann erforderlich), so ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den hierzu eingeführten Technischen Regeln (TREGW) zu beachten. Sollte diese nicht einschlägig sein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die frühzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen ist. Die Entwässerung sollte dann im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt werden.

## 3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Hinweis auf S. 10 der Begründung zum Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) ist veraltet. Informationen zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu Überschwemmungsgebieten können sie dem Umweltatlas entnehmen.

## 4. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92. Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

### Abwägung:

*Die Ausführungen zum Wasser- und Bodenschutzrecht werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Punkt E.5 Hinweise durch Text wird wie folgt angepasst: „Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes*

*Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV) eingebaut werden“. Die Stadtwerke Pfaffenhofen als zuständige Stelle für die Abwasserbeseitigung ist neben dem Bauleitplanverfahren auch bereits an den Planungen zur Betriebserweiterung im Plangebiet eingebunden. Der Hinweis zum Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) in der Begründung ist zu aktualisieren. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

#### **15. ID 1006 Stadtwerke Pfaffenhofen – Wasserversorgung**

Zu dem Planvorhaben bestehen von Seiten der Wasserversorgung keine weiteren Anmerkungen oder Einwände. Das Grundstück ist bereits an das Wassernetz angeschlossen.

##### Abwägung:

*Die Zustimmung der Stadtwerke wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

##### Beschluss:

Der Ausschuss beschloss einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Der Ausschuss billigte den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder der Beteiligungsfrist nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgrund besonderer Komplexität, besonders umfangreicher Unterlagen oder ähnlichem liegt nicht vor.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)