



**Bebauungsplan Nr. 92**

# **„Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“**

**12. Änderung**

**Umweltbericht als gesonderter Teil der  
Begründung**

**und**

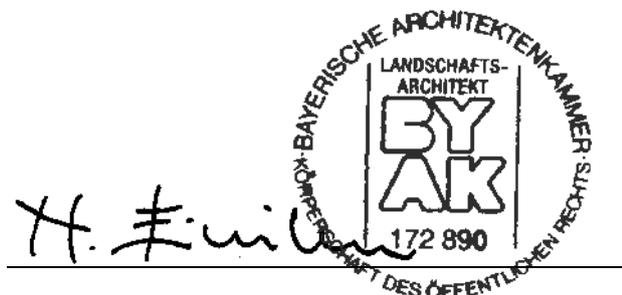
**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Planstand:

**01.10.2024 Vorentwurf**

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480  
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470  
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



## Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht .....	4
1.1	Gegenstand der Planung .....	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung .....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Planung .....	5
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	7
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	8
1.2.2	Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt .....	8
1.2.3	Schutzgebiete .....	9
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	9
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern .....	10
1.2.6	Waldfunktionskartierung .....	10
1.2.7	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	10
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung .....	12
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	12
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	12
1.4	Standortfaktoren des Plangebietes .....	12
1.4.1	Naturräumliche Lage .....	12
1.4.2	Reliefstrukturen .....	12
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	13
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation .....	13
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen .....	13
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen .....	13
1.4.7	Gehölzbestand .....	14
1.4.8	Gewässer / Grundwasser .....	15
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
1.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ .....	16
1.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“ .....	18

1.5.3	Schutzgut „Boden“ .....	18
1.5.4	Schutzgut „Fläche“ .....	19
1.5.5	Schutzgut „Wasser“ .....	20
1.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“ .....	21
1.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ .....	22
1.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“ .....	24
1.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	25
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen .....	26
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	26
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	27
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen .....	27
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	27
1.5.15	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	28
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	28
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	29
1.9	Zusammenfassung.....	29
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur 10. Bebauungsplanänderung.....	31
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	31
2.2	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen .....	31
2.3	Ausgleichsflächen .....	32
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur vorliegenden 12. Bebauungsplanänderung ....	36
3.1	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	36
3.2	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen .....	36
3.3	Ausgleichsflächen .....	36
	Referenzliste der Quellen .....	38

Anlage: Eingriffsermittlung zur 10. Bebauungsplanänderung M 1:1.250 vom 17.06.2021

## 1. Umweltbericht

Der gegenständliche Bebauungsplan (12. Änderung) ersetzt den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ - 10. Änderung, Stand 17.06.2021, vollständig.

In der Plandarstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das so gehandhabt, dass die Festsetzungen der rechtskräftigen 10. Änderung weitestgehend übernommen werden. Die im Rahmen der vorliegenden Planung durchgeführten Änderungen wurden zum schnelleren Nachvollziehen hervorgehoben dargestellt (in roter Schrift).

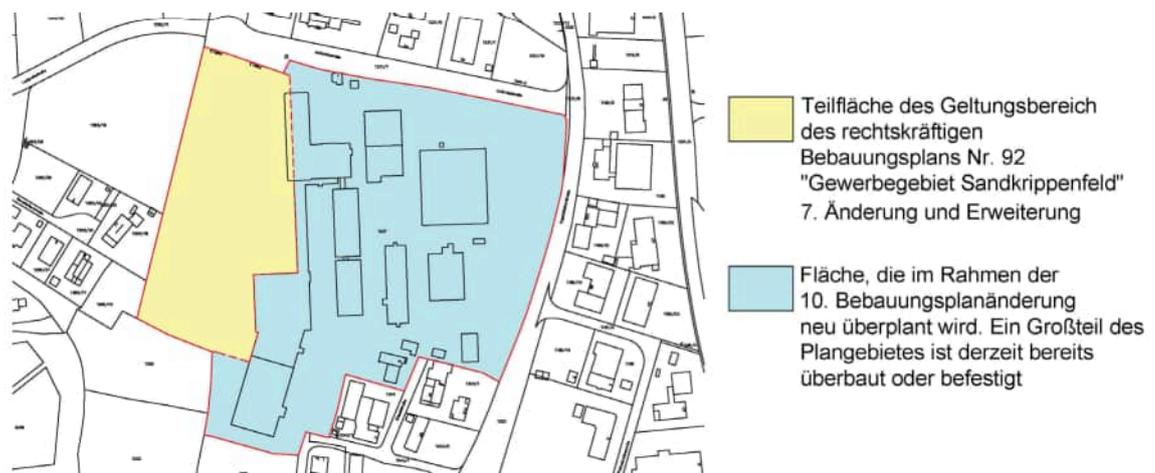
In vorliegendem Umweltbericht wird das daher genauso gehandhabt: der vorliegende Umweltbericht zur 12. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes beruht auf dem Umweltbericht zur 10. Bebauungsplanänderung. Sämtliche Änderungen werden in roter Schrift dargestellt.

### 1.1 Gegenstand der Planung

#### 1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die ~~12. 40.~~ Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm.

Anlass für die **10. Bebauungsplanänderung** war ~~Planung~~ ist, dass die Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH mehrere bauliche Erweiterungen in den kommenden Jahren plant. Diese betreffen im westlichen Teil des aktuellen Plangebietes eine Teilfläche des bereits beplanten Bereichs der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“, sowie im östlichen Teil eine derzeit bauleitplanerisch noch unbeplante Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen durch die Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH genutzt wird.



Darstellung des Plangebietes (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Geplant werden neben mehreren kleineren Erweiterungen auch solchen größeren Umfangs: Neben einem Neubau im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans im Westen des Betriebsgeländes bestehen mehrere Überlegungen für den östlichen Bereich. Bei der geplanten Erweiterung kann es sich um ein Parkhaus und/oder um ein Laborgebäude handeln. Das Parkhaus würde als Ersatz für die durch den Neubau

entfallenden Stellplätze sowie ggf. zum Nachweis der durch die Neubauten zusätzlich benötigten Stellplätze dienen.  
 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. Hierzu werden insbesondere eine großzügige und flexible Baugrenzgestaltung sowie eine angemessene Höhenentwicklung angestrebt.

Da die Planungen der Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH zwischenzeitlich weiter konkretisiert wurden, wird eine 12. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die durchgeführten Änderungen werden in Pkt. 1.1.2 beschrieben.

### 1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

Im Folgenden die geplanten wesentlichen Festsetzungen der 10. Bebauungsplanänderung:

#### Geplante Festsetzungen im westlichen Teil des Plangebietes (=Teilfläche der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes):

- die bisher festgesetzten Teilflächen TF 1 bis TF 6 werden als GE 2 und GE 3 festgesetzt, wobei die TF1, TF 2, TF3, TF 4 und TF 6 zusammengefasst werden (jetzt GE2). Die ehemalige TF5 entspricht der nun als GE3 festgesetzten Fläche.
- die Art der baulichen Nutzung wird als GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt (bisher GE/e - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung der Nutzung)
- die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschoßflächenzahl 2,0 (jeweils als Höchstmaß) wird in GE 1 bis GE 3 unverändert beibehalten
- die bisherige Festsetzung eines max. zulässigen immissionswirksamem Schalleistungspegel entfällt
- die bisherige Festsetzung der Bauweise wird geändert (abweichende Bauweise: offen, jedoch Gebäudelängen bis 300 m zulässig; bisher bis 140 m zulässig)
- die maximal zulässigen Wandhöhen werden z.T. geringfügig erhöht:

aktuell geplante 10. Änderung		bisher rechtskräftige 7. Änderung	
Teilfläche	max. zulässige Wandhöhe	Teilflächen	max. zulässige Wandhöhe
GE 2	471,0	TF 1	460,0
		TF 2	469,0
		TF3	466,0
		TF 4	471,0
		TF 6	466,0

GE 3	473,0	TF 5	473,0
------	-------	------	-------

- die bisherige grünordnerische Festsetzung von privaten Grundstücksflächen als Straßenbegleitgrün, bzw. zur Eingrünung des Baugrundstücks werden mit folgenden Anpassungen übernommen:
  - der Begriff „Grünfläche“ wird durch „Grundstücksfläche“ ersetzt
  - im Nordwesten entfällt die bisher festgesetzte Grünfläche, da in diesem Bereich eine Eingrünung durch einen bestehenden Gehölzbestand auf dem nördlich angrenzenden, öffentlichen Straßengrundstück gegeben ist
  - entlang der westlichen Grundstücksgrenze (im nördlichen Abschnitt ) wird die bisher festgesetzte Grünfläche Richtung Norden verlängert
- die Festsetzung zur Pflanzung einer Feldhecke wird unverändert übernommen, wobei eine Lücke ausgespart wird zur Ermöglichung einer Zufahrt zur topografisch höher liegenden Teilfläche GE 3
- die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird folgendermaßen reduziert:
  - im Bereich der SW-Ecke des Geltungsbereiches, da in der Teilfläche GE 3 eine Freiland-Photovoltaikanlage errichtet wird (bereits genehmigt) und die Bäume eine Beeinträchtigung durch Beschattung verursachen würden.
  - im Bereich der NW-Ecke Wegfall eines bisher festgesetzten Baumes, da in diesem Bereich Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen sind und eine Eingrünung mit Bäumen auf Basis der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm erfolgen wird.

**Geplante Festsetzungen im östlichen Teil (= derzeit bauleitplanerisch noch unbeplante Fläche gemäß § 34 BauGB):**

- die bereits im Zusammenhang bebaute, bzw. mit Verkehrsflächen befestigte Fläche wird als GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt:
  - der östliche Bereich entlang der Ingolstädter Straße als GE1 (maximal zulässige Wandhöhe 462,0)
  - der westliche Bereich als GE2 (maximal zulässige Wandhöhe 471,0)
- die grünordnerischen Festsetzungen aus der 7. Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen übernommen und fortgeführt und – wo dies für sinnvoll erachtet wurde – an die aktuellen Belange der nun überplanten Fläche angepasst. (Festsetzung von privaten Grundstücksflächen als Straßenbegleitgrün, bzw. zur Eingrünung des Baugrundstücks)
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen zur Eingrünung des Baugrundstücks
- Festsetzung zum Erhalt eines bestehenden Feldgehölzes

**Im Rahmen der vorliegenden 12. Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungsänderungen durchgeführt:**

- Änderungen in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Neuregelung der GRZ durch Festsetzung durch Text für das gesamte Plangebiet (wie bisher 0,8).

Zusätzlich erfolgt folgende Festsetzung:

*„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,95 als Höchstmaß festgesetzt.“*

- Änderung der Traufhöhe im GE 2 von 467,0 auf 469,0
  - Änderung der Abstandsflächen für Gebäude im Plangebiet untereinander
  - Änderung zur Fassadengestaltung für nach innen gerichtet Fassadenflächen
  - Änderung zu Dachaufbauten
  - Änderung zur Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen
  - Änderung der zeichnerisch festgesetzten „Privaten Grundstücksfläche mit Maßnahmen des Straßenbegleitgrüns als Baum- und Strauchpflanzung“ gem. B.5.1 sowie der „Privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft bzw. Eingrünung von Grundstücksgrenzen“ gem. B.5.2,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zu „Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen (vgl. Festsetzung D.10.7)
- Festsetzung zu Ausgleichsflächen, die aufgrund der vorliegenden 12. Änderung zusätzlich erforderlich werden (vgl. Festsetzung D.14)

## 1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020
- Regionalplan der Region 10 Ingolstadt
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. ILM

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP wird die Stadt Pfaffenhofen in der Hierarchie der zentralen Orte als Mittelzentrum eingeordnet.

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:  
2010 / 2020 +2,7%  
2010 / 2030 +3,6%
- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)
- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, damit er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, insbesondere Vermeidung einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur (Pkt. 3.3 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)

### 1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Stadtzentrum.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- unmittelbar an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)

- innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums“
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung oder festgesetzten Wasserschutzgebieten
- außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“
- unmittelbar außerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 8 „Ilmtal“
- außerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang des Ilmtals
- außerhalb von Tourismusgebieten und außerhalb des Erholungsgebietes Nr. 7 „Pfaffenhofen a.d.Ilm/Scheyern“
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)

Das Plangebiet befindet sich in relativ verkehrsgünstiger Lage:

- unmittelbar westlich der Bundesstraße B13
- ca. 2,5 km zum Bahnhof Pfaffenhofen a.d.Ilm
- ca. 9 km zur Autobahnanschlussstelle Schweitenkirchen (BAB A9/E45 München-Nürnberg)
- ca. 1,5 km zur Stadtmitte der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

### 1.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

### 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt das Plangebiet

- außerhalb des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- außerhalb der überregionalen Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachse „F“ zur Optimierung des Talraums der Ilm, zur Erhaltung bzw. Förderung des naturnahen Charakters der Fließgewässer
- innerhalb der regionalen Verbundachse „Z.2“ zum Aufbau bzw. Optimierung eines Trockenverbundsystems entlang der Talhänge im Donau-Isar-Hügelland zur Vernetzung kleinflächiger Magerrasen und -wiesen, Sand- und Kiesgruben und Saumstrukturen durch vorrangige Neuschaffung von Trockenstandorten auf süd- und

west-exponierten Hängen (Anmerkung: entsprechend exponierte und geeignete Standorte sind im Plangebiet nicht vorhanden)

### 1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7435) enthält im Bereich des Plangebietes keine Artnachweise.

Der nächstgelegene Punktnachweis der Artenschutzkartierung befindet sich:

- Nr. 7435 0066 Biber (*Castor fiber*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*)  
ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes an einem ablassbaren Teich

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Plangebietes keine schützenswerten Biotope aus.

Die nächsten amtlich kartierten Biotope befinden sich:

- Südlich des Plangebietes (ca. 50 m entfernt)  
Biotop Nr. 7435-0039-001 Hecken nordwestlich Altenstadt
- Südwestlich des Plangebietes (ca. 60 m entfernt)  
Biotop Nr. 7435-0039-002 und -003 Hecken nordwestlich Altenstadt

Das Plangebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

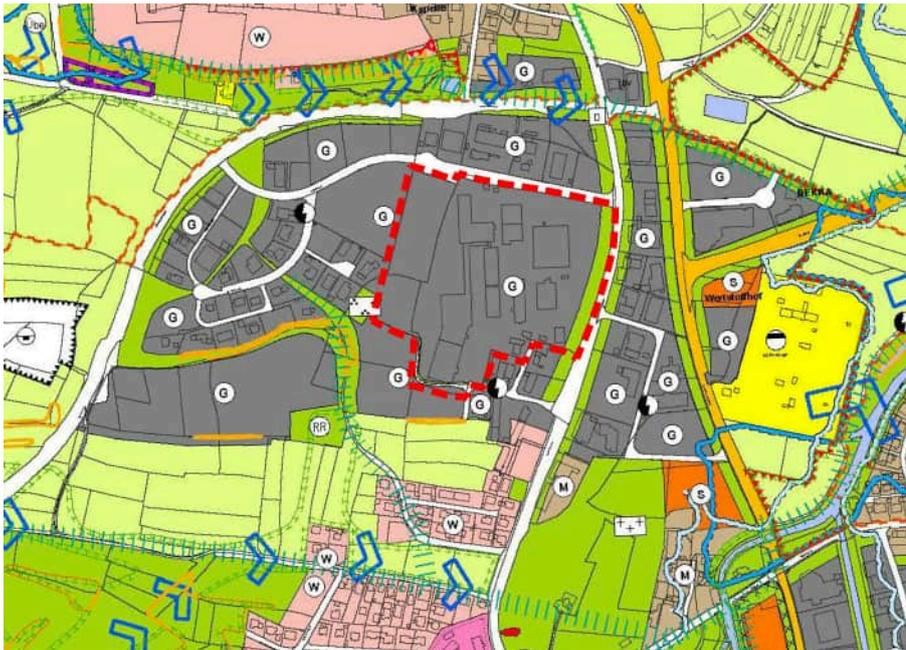
### 1.2.6 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (Stand 01.09.2018) enthält für das Plangebiet und den direkten Umgriff keine Darstellung von Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen.

Von der vorliegenden Planung werden generell keine Waldflächen betroffen.

### 1.2.7 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

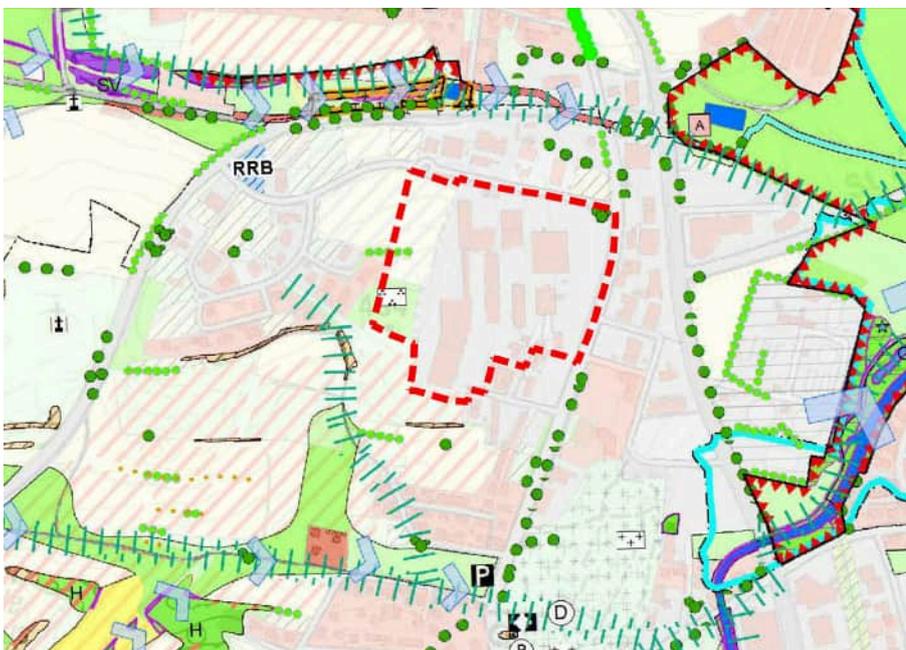
Die für das Plangebiet zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen größtenteils als Gewerbegebietsfläche dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes ist entlang der Ingolstädter Straße eine Grünfläche dargestellt (Breite ca. 15-20 m)



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm vom 06.12.2019 mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (rote gestichelte Linie) (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen („Plan 8 Maßnahmen / Ziele M10000 Ost“ 01/2018) ist in der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches eine Baumgruppe als Gehölzbestand dargestellt (vgl. Pkt. 1.4.7).

Im westlichen Bereich ist eine Grünfläche als Parkanlage und eine bestehende Hecke dargestellt, wobei diese beiden Darstellungen aufgrund der rechtskräftigen 7. Bebauungsplanänderung bereits hinfällig sind.



Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen / „Plan 8 Maßnahmen / Ziele M10000 Ost“ Stand 01/2018 mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (rote gestichelte Linie) (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### **1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung**

#### **1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung**

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Plangebietes beschränkt.

#### **1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt eine Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung vor (SakostaCAU GmbH, 81249 München, vom 18.11.2020).

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten liegt eine "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vor (Büro WipflerPLAN, 85276 Pfaffenhofen, vom 12.01.2021)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Pkt. 2)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:  
keine

### **1.4 Standortfaktoren des Plangebietes**

#### **1.4.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) am Rand der Untereinheit „Ilmaue“ (wobei das Plangebiet deutlich oberhalb der eigentlichen Aue liegt).

Dieser Naturraum ist generell gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheiten ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

#### **1.4.2 Reliefstrukturen**

Das überplante Grundstück befindet sich im Bereich eines nach Westen ansteigenden Geländes. Der tiefste Punkt liegt in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes bei ca. 429,0 m NHN, während der südwestliche Bereich auf ca. 463,0 m NHN liegt und dort eine Geländekuppe bildet. Aufgrund der baulichen Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten mit der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen fanden im Plangebiet bereits umfangreiche Geländeterrassierungen statt.

### 1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese von teils mächtigem Löß, Lößlehm oder Lehm bedeckt. Hieraus entwickelten sich in grundwasserfernen Bereichen überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand oder lehmigem Sand.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- Im östlichen, tiefer liegenden Bereich: fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) / Bodentyp 5
- Im mittleren Bereiche: fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage / Bodentyp 50a
- Im westlichen, höher liegenden Bereich: fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse) / Bodentyp 45a

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt (vgl. Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung, SakostaCAU GmbH, 81249 München vom 18.11.2020)

Das Ilmtal stellt einen wichtigen, übergeordneten Transportweg für Frisch- und Kaltluft dar, der entlang der Ilm von Süd nach Nord verläuft. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des eigentlichen Auenbereiches und weist somit in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung auf.

Da das Plangebiet bereits überwiegend mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut ist, trägt es nicht zur Kaltluftentstehung bei.

### 1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald anzusprechen.

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind *Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, sowie *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus catharticus*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana*.

### 1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut. Lediglich im westlichen Teil (Bereich der rechtskräftigen 7. Bebauungsplanänderung) bestehen derzeit noch eine größere unbebaute Fläche, für die jedoch in Teilbereichen bereits Baugenehmigungen vorliegen.

### 1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Die überplante Fläche wird im Osten durch die Ingolstädter Straße und im Norden durch die Luitpoldstraße begrenzt. Jenseits dieser beiden Straßen befinden sich bebaute Gewerbegebietsflächen.

Am Südrand des Plangebietes grenzt im östlichen Bereich ebenfalls ein bestehendes Gewerbegebiet im Umgriff der Dieselstraße an. Im westlichen Bereich grenzt eine derzeit noch unbebaute Fläche an, die aktuell noch landwirtschaftlich genutzt wird, die im

Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen aber ebenfalls bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt ist.

Am Westrand grenzen ebenfalls z.T. bereits bestehende Gewerbegebietsflächen an (im südlichen Teil), bzw. aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Flächen (im nördlichen Teil), wobei die derzeit noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ (2. Änderung) liegen und darin als Gewerbegebietsfläche festgesetzt sind.

#### 1.4.7 Gehölzbestand

Im Plangebiet befinden sich z.T. Gehölzbestände, für die aktuell eine Beseitigung vorgesehen ist. Diese Bestände wurden im Rahmen der "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro WipflerPLAN, 85276 Pfaffenhofen, vom 12.01.2021) näher untersucht.



Abbildung 2 aus Seite 6 "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro WipflerPLAN, 85276 Pfaffenhofen, vom 12.01.2021)  
 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Gehölzbestände werden darin folgendermaßen beschrieben:

*„Der Rodungsbereich 1 setzt sich wie folgt zusammen: Westlich des Parkplatzes stehen ein alter Spitzahorn sowie eine mittelalte Edelkastanie. Östlich schließt sich eine junge Spitzahorn-Reihe an. Die große Baumreihe in der Mitte des Parkplatzes besteht aus jungen bis mittelalten Birken, Linden, Hainbuchen sowie Ahorne. Entlang der Ingoistädter Straße wächst eine Hecke mit vereinzelt jungen Einzelbäumen. Am nördlichen Rand der Heckenstruktur schließt eine mittelalte Baumgruppe aus Birken und Erlen an.*

*Der Rodungsbereich 2 setzt sich aus 10 jungen Hainbuchen zusammen.*

*Der Rodungsbereich 3 umfasst eine Böschung, die mit jungen Laubbäumen bewachsen ist.*

*Der Rodungsbereich 4 umfasst zwei mittelalte Birken sowie zwei alte Eichen, die von einem Gebüsch begleitet werden.*

Für die geplante Beseitigung dieser Gehölze werden in o.g. Relevanzprüfung Vermeidungsmaßnahmen genannt, die die Voraussetzung dafür sind, dass mit der Rodung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Darüber hinaus bestehen im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Luitpoldstraße markante Gehölzbestände mittleren Alters aus Pioniergehölzen, v.a. Birken, Grau-Erlen und Weiden, die sich in diesem Bereich – vermutlich durch natürliche Sukzession – entwickelt haben. Im Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen / „Plan 8 Maßnahmen / Ziele M10000 Ost“ 01/2018 ist in der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches eine entsprechende Baumgruppe dargestellt, während weiter westlich entlang der Luitpoldstraße der Landschaftsplan keine entsprechende Darstellung enthält (vgl. Pkt. 1.2.7). In der Begründung des Bebauungsplanes wird dazu ausgeführt, dass diese Gehölzbestände insgesamt zwar nicht als besonders wertvoll angesehen werden, dass sie aber grundsätzlich zunächst erhalten werden sollten. Im Falle von baulichen Entwicklungen ist es aber zukünftig durchaus möglich, dass eine Beseitigung dieser Gehölzbestände erforderlich wird.

Für diesen Fall enthält die o.g. Relevanzprüfung einen Hinweis, dass bei weiteren Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend erneut geprüft werden müssen. Dies wurde ebenfalls in den Hinweisen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **1.4.8 Gewässer / Grundwasser**

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. **425 m NHN** (digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100)).

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten (Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung, SakostaCAU GmbH, 81249 München vom 18.11.2020) wurden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Bohrungen durchgeführt. Dabei wurden folgende Grundwasserstände angetroffen:

Bohrung B1: Grundwasser in einer Höhe von ca. 10,0 m u. GOK = ca. 424,0 NHN  
Bohrung B2: Grundwasser in einer Höhe von ca. 7,5 m u. GOK = ca. 424,5 NHN

In der Bohrung B3 wurde bis zur Bohrtiefe von 12,0 m u. GOP (= ca. 420 m NHN) kein Grundwasserstand angegeben.



Lageplan der Bohrersatzpunkte / Anlage 2 aus Seite 6 "Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung, SakostaCAU GmbH, 81249 München vom 18.11.2020 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

### 1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet. Obwohl der Anteil der Grünflächen im Plangebiet verringert wird, wird der ohnehin geringe Wert dieser Grünflächen auf das o.g. Schutzgebiet dadurch nicht nennenswert verschlechtert. Die Verringerung der Grünflächen im Plangebiet wird durch entsprechende zusätzliche Ausgleichsflächen kompensiert, was für das o.g. Schutzgut eher positive Auswirkungen hat.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5, 1.4.7)

Aufgrund der aktuellen Nutzung (überwiegend bereits bebaute oder befestigte Flächen), sowie aufgrund der Lage (weitestgehend innerhalb angrenzender bestehender Gewerbegebietsflächen, bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen) ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsfläche (= westlicher Bereich der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“). Zum anderen wird eine derzeit bauleitplanerisch noch unbeplante Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird überplant. Damit werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für weitere notwendige bauliche Entwicklungen der dort seit langem ansässigen Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH geschaffen. Da im westlichen Bereich bereits Baurecht besteht und der dort rechtskräftige Bebauungsplan nur geringfügig hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhen geändert wird, sind mit der vorliegenden Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber dem derzeit bereits bestehenden Baurecht zu erkennen. Der östliche Bereich ist bereits überwiegend bebaut oder mit Verkehrsflächen befestigt, so dass auch hier keine wertvollen Vegetationsbestände oder Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten verloren gehen.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro WipflerPLAN, 85276 Pfaffenhofen, vom 12.01.2021) verwiesen (vgl. Pkt. 1.4.7). Bei Durchführung der darin genannten Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden. Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt eines bestehenden Gehölzbestandes, sowie zur Eingrünung des Gewerbegebietes durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten.

Damit wird das Ziel verfolgt, an Ort und Stelle Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten, bzw. neu zu schaffen.

Die in o.g. "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

#### Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Durch die Überplanung einer bereits intensiv gewerblich genutzten Fläche, bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude sind ebenfalls nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

### 1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.  
Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5, 1.4.7)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Biologische Vielfalt“ insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Die Auswirkungen werden analog der Ausführungen unter Pkt. 1.5.1 erwartet.

Insgesamt werden nur Flächen überplant, die einen geringen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt aufweisen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Auswirkungen werden analog der Ausführungen unter Pkt. 1.5.1 erwartet.

Der derzeit niedrige Wert der Fläche hinsichtlich der biologischen Vielfalt bliebe erhalten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt eines bestehenden Gehölzbestandes, sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten, um damit Lebensräume für Tier und Pflanzen zu entwickeln. Damit wird das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche zu erhalten bzw. zu erhöhen.

#### Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden.

### 1.5.3 Schutzgut „Boden“

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung wird der zulässige Anteil an unbefestigten Flächen von 20% auf 5% reduziert  
(aufgrund der getroffenen Festsetzung  
„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,95 als Höchstmaß festgesetzt.“)

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden daher entsprechend angepasst.

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.3)

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsfläche und zum anderen einer derzeit bauleitplanerisch noch unbeplanten Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird.

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt im westlichen Bereich des Plangebietes zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone, wobei dies bauleitplanerisch bereits **nur zum Teil** zulässig ist. Damit gehen bisher unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um weit verbreitete Bodenarten handelt, die aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel beeinträchtigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:  
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen ~~im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden.~~  
~~Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten auf Basis der rechtskräftigen 10. Änderung durchgeführt werden.~~

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen  
Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die Festsetzung getroffen, dass im Bereich von nur periodisch genutzten befestigten Flächen wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenpflaster) zu wählen sind.  
Auf Basis von ~~§ 4 Pkt. 4 § 6 Pkt. 12~~ der gültigen ~~Kfz-Stellplatzsatzung~~ **Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung** der Stadt Pfaffenhofen vom ~~19.11.2020~~ **25.04.2024** gilt dies auch für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen.

#### Ergebnis:

Aufgrund ~~der Erhöhung des zulässigen Anteils an befestigten Flächen des derzeitigen Zustands der überplanten Flächen im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich~~ werden insgesamt **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** in **geringer mittlerer** Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden ~~ebenfalls~~ nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

#### 1.5.4 Schutzgut „Fläche“

~~Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.~~  
~~Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.~~

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsfläche und zum anderen einer derzeit

bauleitplanerisch noch unbeplanten Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird.

Im Vergleich der derzeitig bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im östlichen Bereich, bzw. zur bauleitplanerisch bereits festgesetzten baulichen Entwicklung im westlichen Bereich werden mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Planung wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine bauliche Entwicklung und damit Nachverdichtung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung bauleitplanerisch gesichert. Darüber hinaus wird im Plangebiet insgesamt eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Damit wird die Ausweisung zusätzlicher neuer Bauflächen außerhalb des Plangebietes vermieden und ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet.

#### Ergebnis:

Aufgrund des derzeitigen Zustands der überplanten Flächen im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich werden insgesamt **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Fläche“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden ebenfalls nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

### **1.5.5 Schutzgut „Wasser“**

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.8)

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht erwartet.

Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers, sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen HQ100 / HQextrem werden ebenfalls nicht betroffen.

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt im westlichen Bereich des Plangebietes zu einem Verlust an bisher

unversiegelte Flächen, wobei dies bauleitplanerisch bereits zulässig ist. Die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser und Neubildung von Grundwasser sind damit zum einen bereits baurechtlich zulässig. Zum anderen wird gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser vorrangig auf dem Baugrundstück selbst angestrebt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der vorhandenen Grundwasserverhältnisse (vgl. Pkt. 1.4.8) ist davon auszugehen, dass geplante Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Diesbezügliche Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen werden daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Es wird angestrebt, anfallendes Oberflächenwasser vorrangig auf dem Baugrundstück selbst zu versickern. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die Festsetzung getroffen, dass im Bereich von nur periodisch genutzten befestigten Flächen wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Rasenpflaster) zu wählen sind. Auf Basis von ~~§4 Pkt. 4 §6 Pkt. 12~~ der gültigen ~~Kfz-Stellplatzsatzung~~ **Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung** der Stadt Pfaffenhofen vom **19.11.2020** **25.04.2024** gilt dies auch für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen.

#### Ergebnis:

Aufgrund des derzeitigen Zustands der überplanten Flächen im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich werden insgesamt **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Fläche“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

**Betriebsbedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind derzeit nicht erkennbar bzw. werden ebenfalls nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

### **1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“**

**Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.  
Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.**

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche: (vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsfläche und zum anderen einer derzeit bauleitplanerisch noch unbeplanten Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird.

Auf Basis der derzeitig bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im östlichen Bereich, bzw. der bauleitplanerisch bereits festgesetzten baulichen Entwicklung im westlichen Bereich gehen mit der vorliegenden Planung keine Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt eines bestehenden Gehölzbestandes, sowie zur Eingrünung des Gewerbegebietes durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden. Zudem wurde eine Festsetzung getroffen, dass dunkle Fassadenflächen unzulässig sind (mit Ausnahme von 10% der Gesamtfläche zur Strukturierung der Fassade), um damit eine erhöhte Wärmefaufnahme zu vermeiden (Albedo-Effekt).

#### Ergebnis:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen, die jedoch auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 in gleichem Umfang zu erwarten wären. Es wird daher erwartet, dass die vorliegende Planung insgesamt **baubedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Klima/Luft“ in geringer Erheblichkeit auslöst.

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert, wobei dies auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 ebenfalls in gleichem Umfang zu erwarten wäre.

Im Vergleich zu den angrenzenden Flächen im Ilmtal, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, ist die hiervon betroffenen Fläche ohnehin nur von untergeordneter Bedeutung. Es werden daher insgesamt **anlagebedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Klima/Luft“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Der **Betrieb** des Gewerbegebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr. Aufgrund des derzeitigen Zustands der überplanten Flächen im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich, sowie aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude werden insgesamt **betriebsbedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Klima/Luft“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

### 1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der bereits intensiv gewerblich genutzt wird. Lediglich im südwestlichen und westlichen Bereich grenzen derzeit noch unbebaute Flächen an, die aktuell noch landwirtschaftlich genutzt werden, die im Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen aber bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt sind, bzw. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ (2. Änderung) bereits als Gewerbegebietsfläche festgesetzt sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit“ ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Flächen überplant, die im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung liegen, bzw. für die eine Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen ist. Die Erschließung erfolgt über bestehende Hauptverkehrsstraßen (Ingolstädter Straße und Luitpoldstraße).

Auf Basis der derzeitig bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im östlichen Bereich, bzw. der bauleitplanerisch bereits festgesetzten baulichen Entwicklung im westlichen Bereich werden mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens oder zusätzlicher Schallemissionen erwartet. Da die überplante Fläche bereits weitestgehend als Betriebsgelände der Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH eingezäunt ist, gehen keine Flächen verloren, die für die Naherholung genutzt werden können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten. Damit wird das Ziel verfolgt, nachteilige optische Wirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen zu minimieren.

Ergebnis:

Aufgrund des derzeitigen Zustands der überplanten Flächen im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich werden insgesamt **bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

### 1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.

Die geringfügige Erhöhung der zulässigen Traufhöhe im GE 2 von 467,0 auf 469,0 wird als vernachlässigbar angesehen, da damit keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet werden.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5, 1.4.6 und 1.4.7)

Aufgrund der vorhandenen Topografie mit einer Hanglage und der Geländekuppe im Südwesten des Plangebietes handelt es sich um einen Bereich, der aus verschiedenen Blickwinkeln von weitem einsehbar ist und daher grundsätzlich als sensibel zu bewerten ist.

Aufgrund der baulichen Entwicklungen in der Vergangenheit befindet sich das Plangebiet jedoch innerhalb eines Bereiches, der bereits intensiv gewerblich genutzt wird, bzw. dessen gewerbliche Nutzung durch entsprechende bauleitplanerische Vorgaben bereits vorgegeben ist.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung erstreckt sich bis in den Bereich der Geländekuppe hin und weist relativ großmaßstäbliche Baukörper mit relativ großen Gebäudehöhen auf. Ein besonders exponierter Baukörper ist durch eine auffallende Farbgebung (Blauton) im oberen Fassadenbereich besonders akzentuiert und hat eine deutliche Fernwirkung in die Umgebung.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsfläche und zum anderen einer derzeit bauleitplanerisch noch unbeplanten Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird. Gravierende nachteilige Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand, bzw. der derzeit bereits zulässigen baulichen Entwicklungen werden hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ nicht erwartet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt in einem Teilbereich des Plangebietes eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhen (vgl. Pkt. 1.1.2). Damit werden ebenfalls nur geringfügige zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 mit einer - in einem Teilbereich – nur geringfügig niedrigeren maximal zulässigen Wandhöhe durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird entsprechend der bestehenden Gebäude begrenzt bzw. nur geringfügig erhöht, um den Erfordernissen der geplanten

Betriebserweiterungen gerecht zu werden. Dabei wird vor allem im östlichen Bereich (GE 1) eine im Vergleich zu den übrigen Bereichen reduzierte Wandhöhe festgesetzt, um entlang der Ingolstädter Straße eine zu massive Gebäudewirkung zu vermeiden. Es werden Festsetzungen zur Gliederung der Baukörper, zur Verwendung von Fassadenmaterialien und deren Oberflächengestaltung und –farbgebung getroffen. Ferner sind Vorgaben zu Dachformen und Materialien der Dachdeckung, zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Eingrünung des Baugebietes im Bebauungsplan enthalten.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab.

#### Ergebnis:

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellenaktivität und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die damit verbundenen **baubedingten** Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Aufgrund der bereits landschaftsbildprägenden Wirkung der vorhandenen Bebauung im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich werden mit der vorliegenden Planung und den zusätzlich erwarteten Baukörpern insgesamt **anlagebedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ebenfalls nur in geringer Erheblichkeit erwartet. Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, es wird daher ebenfalls nur eine geringe **betriebsbedingte** Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erwartet.

### 1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Neben der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Verkehrslagen sind in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas).

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsfläche und zum anderen einer derzeit bauleitplanerisch noch unbeplanten Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird.

Damit wird keine Beeinträchtigung schützenswerter Kultur- und Sachgüter erwartet.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im westlichen Bereich auf Basis der rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich wären die notwendigen Baugenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Entwicklungen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ wären im Vergleich zur vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Eine Erfordernis wird derzeit nicht gesehen.

#### Ergebnis:

Die **bau-, betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als gering bewertet.

### 1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der geplanten Errichtung baulicher Anlagen nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des Gewerbegebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr verbunden, deren Zunahme – im Vergleich zur derzeitigen Nutzung - nur in verhältnismäßig geringem Umfang erwartet wird. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen zusätzlichen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der überplanten Flächen im östlichen Bereich und auf Basis der bereits rechtskräftigen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 im westlichen Bereich werden insgesamt **bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** hinsichtlich der Zunahme von Emissionen und Belästigungen in geringem Umfang erwartet.

### 1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der geplanten Errichtung baulicher Anlagen nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.

In **betriebsbedingter** Hinsicht ist im Grundsatz mit einem gleichartigen Anfall von Abfall- und Wertstoffen zu rechnen, der aufgrund der bereits bestehenden Nutzung bereits entsteht. Dieser ist ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.

#### 1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

Es wird erwartet, dass zur Errichtung, sowie im Betrieb der geplanten baulichen Anlagen nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

#### 1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung der überplanten Flächen im östlichen Bereich, bzw. der baurechtlich bereits zulässigen gewerblichen Nutzung im westlichen Bereich sind keine Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.

Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

#### 1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Durch die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen oder abweichenden Auswirkungen erwartet.

Die unten folgenden Ausführungen zur 10. Bebauungsplanänderung werden aufrechterhalten.

Die aktuelle Flächennutzungsplanung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

### 1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden	gering-mittel	gering-mittel	gering
Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

### 1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Pkt. 2 vorgenommen.

### 1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung hat das Ziel, für den bestehenden Gewerbebetrieb der Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH, der sich im Plangebiet über Jahrzehnte etabliert und entwickelt hat, das erforderliche Baurecht für künftige Erweiterungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu gestalten und den Betriebsstandort langfristig zu sichern.

Da die vorgesehenen baulichen Anlagen zwingend im Anschluss an die bestehenden Betriebseinrichtungen angeordnet werden müssen, bestehen weder hinsichtlich der grundsätzlichen Standortfrage innerhalb des Stadtgebietes, noch hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich andere Planungsalternativen.

## 1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm sowie das Landratsamt Pfaffenhofen als Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird von der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird – soweit erforderlich - durch die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

## 1.9 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung erfolgt ~~zum einen~~ die Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten ~~Gewerbegebietsfläche (= westlicher Bereich der rechtskräftigen 7. Änderung und (= 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“). Zum anderen wird eine derzeit bauleitplanerisch noch unbeplante Fläche (§ 34 BauGB), die jedoch bereits seit langem mit Gebäuden und befestigten Flächen gewerblich genutzt wird überplant.~~

Damit werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für weitere notwendige bauliche Entwicklungen der dort seit langem ansässigen Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH geschaffen.

Da ~~im westlichen Bereich~~ bereits Baurecht besteht und der dort-rechtskräftige Bebauungsplan nur geringfügig hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhen geändert wird, sind mit der vorliegenden Planung für ~~alle betroffenen Schutzgüter das Schutzgut Landschaftsbild~~ keine gravierenden umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber dem derzeit bereits bestehenden Baurecht zu erkennen.

~~Der östliche Bereich ist bereits überwiegend bebaut oder mit Verkehrsflächen befestigt, so dass mit der vorliegenden Planung auch hier – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – keine gravierenden negativen Auswirkungen auf alle angesprochenen Schutzgüter erwartet werden.~~

~~Aufgrund der Vergrößerung der GRZ für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 0,95 werden nun bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in mittlerer Erheblichkeit erwartet.~~

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden für alle ~~übrigen~~ Schutzgüter ~~weiterhin~~ allenfalls geringfügige negative Auswirkungen erwartet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind in vorliegender Planung enthalten:

- Festsetzungen zum Erhalt eines bestehenden Gehölzbestandes, sowie zur Eingrünung des Gewerbegebietes durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, um damit nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, sowie auf das Schutzgut Klima/Luft zu minimieren
- Hinweise zu notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auf Basis der vorliegenden "Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro WipflerPLAN, 85276 Pfaffenhofen, vom 12.01.2021)

- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger und biologisch aktiver Befestigungsarten (z. B. Rasenpflaster) im Bereich von nur periodisch genutzten befestigten Flächen, um die Bodenversiegelung zu minimieren
- Festsetzung einer insgesamt hohen baulichen Dichte, um die Ausweisung zusätzlicher neuer Bauflächen außerhalb des Plangebietes zu vermeiden und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren
- Festsetzungen zur Größe, Gestaltung, Gliederung und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper, zur Verwendung von Fassadenmaterialien und deren Oberflächengestaltung/-farbgebung, zu Dachformen und Materialien der Dachdeckung
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen

Die mit der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf geeigneten Ausgleichsflächen über das Ökokonto der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm kompensiert (vgl. Pkt. 2).

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsstandorte und eine alternative Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geprüft. Insgesamt stehen im Stadtgebiet von Pfaffenhofen a.d.Ilm derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Erweiterung des langjährig bestehenden Betriebs für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur 10. Bebauungsplanänderung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird i.d.R. der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet (eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte unter Pkt. 1.4.1 – 1.4.8).

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen.

### 2.2 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen

Da es sich in vorliegendem Fall um die Überplanung eines Gebietes handelt, das zum großen Teil bereits seit langem einer gewerblichen Nutzung unterliegt, bzw. für das z.T. bereits Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt wurden (im Rahmen der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes) wurde die Eingriffsermittlung abweichend von der üblichen Vorgehensweise durchgeführt.

Die entsprechenden Flächenzuordnungen und die darauf aufbauende Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche sind in der Anlage „Eingriffsermittlung“ detailliert dargestellt:

Beim **westlichen Bereich** des vorliegenden Plangebietes (siehe Teilfläche 1 in der Anlage „Eingriffsermittlung“: ca. 21.940 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine Fläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" / 7. Änderung und Erweiterung befindet (vgl. Pkt. 1.1.1). Für diese Fläche wurden im Rahmen der 7. Änderung Ausgleichsflächen bereitgestellt. Eine neuerliche Ermittlung von Eingriff/Ausgleich ist für diesen Bereich daher nicht erforderlich.

Beim **östlichen Bereich** des Plangebietes (siehe Teilfläche 2 in der Anlage „Eingriffsermittlung“: ca. 56.335 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine Fläche, die bisher bauleitplanerisch noch unbeplant war (§ 34 BauGB), die jedoch bereits überwiegend mit Gebäuden und befestigten Flächen überbaut ist und seit langem durch die Fa. Daiichi Sankyo Deutschland GmbH genutzt wird. Diese Fläche wird mit vorliegender 10. Bebauungsplanänderung überplant. Ein Großteil dieser Fläche ist derzeit bereits überbaut oder befestigt: ca. 42.920 m<sup>2</sup>. Als Grünflächen verbleiben derzeit: ca. 13.415 m<sup>2</sup>

Für die bereits bestehenden überbauten / befestigten Flächen gilt gemäß BauGB § 1a Abs. 3 Satz 6: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Das heißt, für die bereits bestehenden überbauten / befestigten Flächen in der Teilfläche 2 besteht keine Ausgleichserfordernis.

Auf Basis der vorliegenden Planung (festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,8) wird eine maximale Bebauung mit Gebäuden oder befestigten Flächen von 80 % ermöglicht:  
 $56.335 \text{ m}^2 \times 80 \% = 45.068 \text{ m}^2$   
Die überbaute / befestigte Fläche vergrößert sich daher im Maximalfall um  
 $45.068 \text{ m}^2 - 42.920 \text{ m}^2 = 2.148 \text{ m}^2$

Für die maximal zusätzlich entstehenden überbauten / befestigten Flächen wird eine Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1:1 angesetzt.

**Insgesamt wird damit eine Ausgleichsfläche in Größe von ca. 2.150 m<sup>2</sup> erforderlich.**

### 2.3 Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche (2.150 m<sup>2</sup>) wird über das Ökokonto der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:

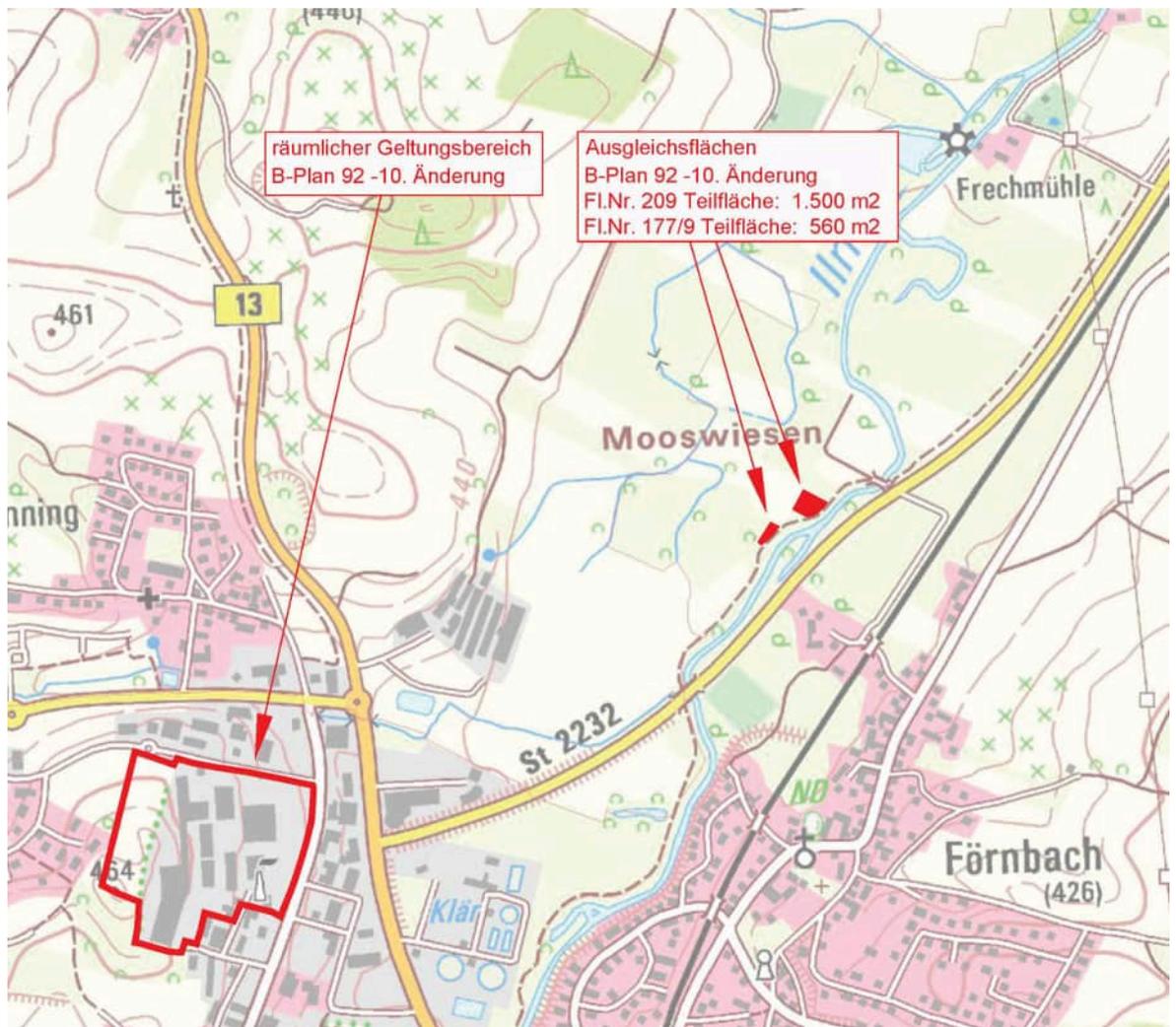
- Grundstück Fl.-Nr. 209, Gemarkung Förnbach:  
Teilfläche 1.500 m<sup>2</sup>, Aufwertung seit 2019 = Verzinsung 6%,  
ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.590 m<sup>2</sup>
- Grundstück Fl.-Nr. 177/9, Gemarkung Förnbach:  
Teilfläche 560 m<sup>2</sup>, keine Verzinsung,  
ergibt anrechenbare Ausgleichsfläche: 560 m<sup>2</sup>
- Anrechenbare Ausgleichsflächen gesamt: 2.150 m<sup>2</sup>

Die Lage zeigt nachfolgender Übersichtslageplan und Lageplan.

Die jeweiligen Pflege- und Entwicklungsziele sowie –maßnahmen sind im Rahmen des Ökokontos bestimmt. Für beide zugeordnete Teilflächen gilt:

- Entwicklungsziel: artenreiches extensives Grünland (Storchnahrungshabitat)
- Erstherstellung: Ansaat autochthone Feuchtwiese nach Mahd und Bodenbearbeitung, Mahd nach Aufwuchs
- Pflege nach Erstherstellung: jährlich zweimalige Mahd (1. Schnitt nicht vor dem 01.06.), Mähgutabfuhr, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

### Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen:



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan der Ausgleichsflächen:



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur vorliegenden 12. Bebauungsplanänderung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde für die 10. Bebauungsplanänderung noch der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

Seit Dezember 2021 gibt es nun einen neuen Leitfaden, bei dem der Ausgleich nicht mehr allein über die Fläche berechnet wird, sondern in Anlehnung an die BayKompV über Wertpunkte.

Für die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung soll nun keine grundlegend neue Ermittlung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt werden, sondern nur die **Eingriffsvergrößerung und damit der zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt werden**, die mit der vorliegenden Planung ausgelöst werden.

Aus diesem Grund wird die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich analog der Methode zur 10. Änderung über die Fläche statt nach Wertpunkten durchgeführt (vgl. Pkt. 2 des Umweltberichtes).

#### 3.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Vgl. Pkt. 2.1

#### 3.2 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung führt im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der GRZ für Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 0,8 auf 0,95 zu einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei maximaler Ausnutzung dieser GRZ reduzieren sich die Grünflächen im Plangebiet von 20% auf 5% des Geltungsbereichs:

Grünflächen bisher:	Geltungsbereich	78.275 m <sup>2</sup>	x 0,20 =	15.655 m <sup>2</sup>
Grünflächen zukünftig:	Geltungsbereich	78.275 m <sup>2</sup>	x 0,05 =	3.914 m <sup>2</sup>
Reduzierung der Grünflächen um				11.741 m <sup>2</sup>

Für die verursachte Verringerung der Grünflächen im Plangebiet wird analog der Vorgehensweise zur 10. Bebauungsplanänderung (vgl. Pkt. 2.2) eine Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1:1 angesetzt.

**Insgesamt wird damit eine zusätzliche Ausgleichsfläche in Größe von ca. 11.750 m<sup>2</sup> erforderlich.**

#### 3.3 Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche (11.750 m<sup>2</sup>) wird über das Ökokonto der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm auf geeigneten Flächen nachgewiesen.  
Eine Festlegung der konkreten Fläche erfolgt im weiteren Verfahren.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 01.10.2024

Anlage: Eingriffsermittlung zur 10. Bebauungsplanänderung M 1:1.250 vom 17.06.2021

## Referenzliste der Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (Stand Juli 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7435 Pfaffenhofen a.d.Ilm (Stand 03.02.2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 29.01.2020)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100) und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHES LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT: Waldfunktionskartierung (Stand 01.09.2018)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 (Stand 01.01.2020)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 27.11.2015)

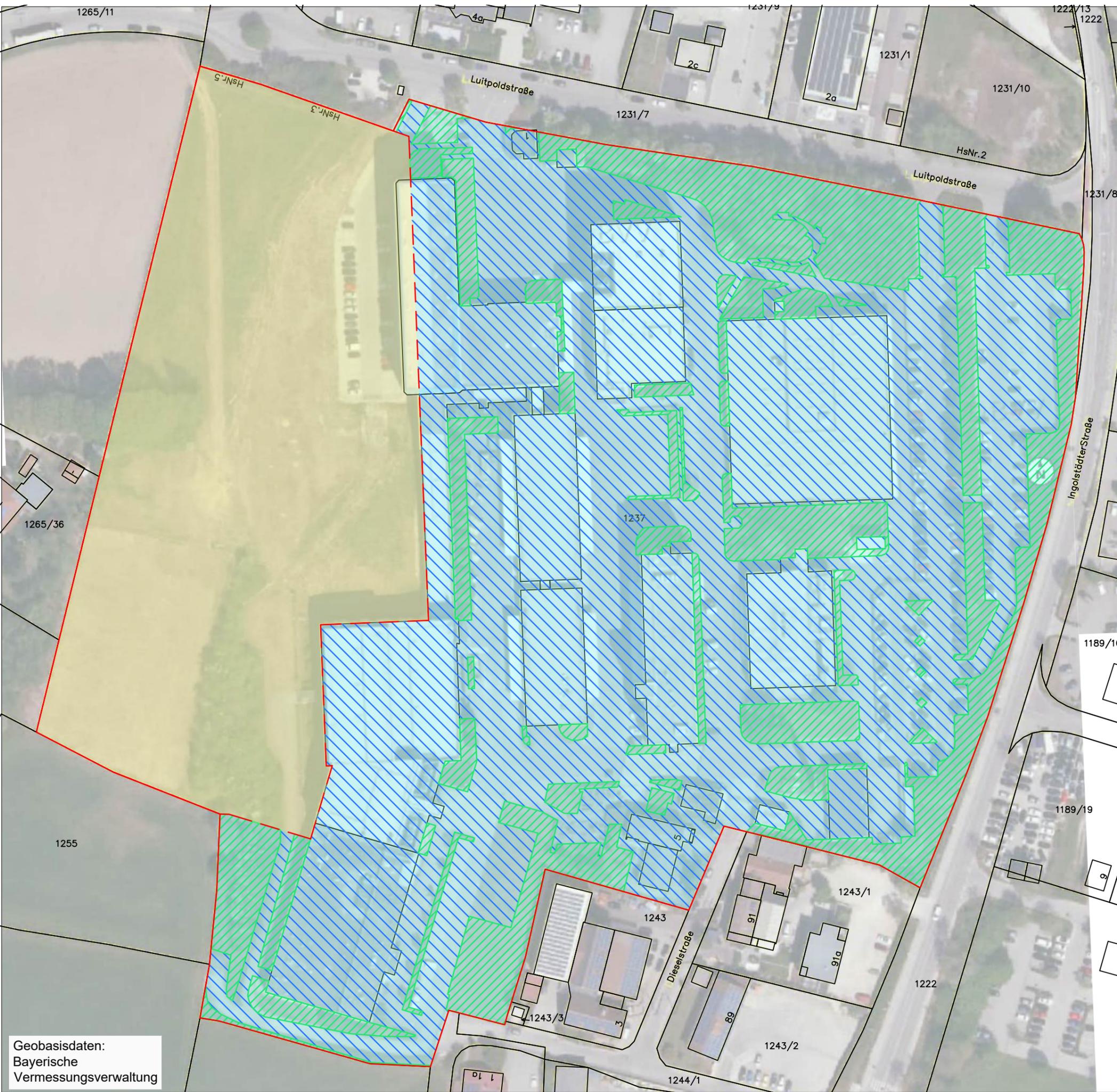
STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM: Flächennutzungsplan vom 06.12.2019

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM: Landschaftsplan „Plan 8 Maßnahmen / Ziele M10000 Ost“ (01/2018)

STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM: Satzung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm über die ~~erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Kfz-Stellplatzsatzung) vom 19.11.2020~~ Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Fahrradabstellplätzen (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) vom 25.04.2024

SAKOSTACAU GMBH, MÜNCHEN: Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung, Baufeld Ost, Dieselstraße, 85276 Pfaffenhofen vom 18.11.2020)

WIPFLERPLAN, PFAFFENHOFEN A.D.ILM: Relevanzprüfung - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 12.01.2021



## Eingriffsermittlung

Teilfläche 1: ca. 21.940 m<sup>2</sup>  
 Fläche, die sich innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" 7. Änderung und Erweiterung befindet. Für diese Fläche wurden im Rahmen der 7. Änderung Ausgleichsflächen bereitgestellt. Eine neuerliche Ermittlung von Eingriff/Ausgleich ist für diesen Bereich daher nicht erforderlich.

Teilfläche 2: ca. 56.335 m<sup>2</sup> = 100 %  
 Fläche, die im Rahmen der 10. Bebauungsplanänderung neu überplant wird. Ein Großteil des Plangebietes ist derzeit bereits überbaut oder befestigt:

überbaute / befestigte Flächen  
 ca. 42.920 m<sup>2</sup> = ca. 76 %

bestehende Grünflächen  
 ca. 13.415 m<sup>2</sup> = ca. 24 %

Für die bereits bestehenden überbauten / befestigten Flächen gilt gemäß BauGB § 1a Abs. 3 Satz 6: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Das heißt, für die bereits bestehenden überbauten / befestigten Flächen in der Teilfläche 2 besteht keine Ausgleichserfordernis.

Auf Basis der vorliegenden Planung (festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,8) wird eine maximale Bebauung mit Gebäuden oder befestigten Flächen von 80 % ermöglicht:  
 $56.335 \text{ m}^2 \times 80 \% = 45.068 \text{ m}^2$   
 Die überbaute / befestigte Fläche vergrößert sich daher im Maximalfall um  $45.068 \text{ m}^2 - 42.920 \text{ m}^2 = 2.148 \text{ m}^2$

Für die maximal zusätzlich entstehenden überbauten / befestigten Flächen wird eine Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1:1 angesetzt. Insgesamt wird damit eine Ausgleichsfläche in Größe von ca. 2.150 m<sup>2</sup> erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 92  
 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"  
 10. Änderung

## EINGRIFFSERMITTLUNG

M 1: 1.250 17.06.2021

**NORBERT EINÖDSHOFER**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480  
 85298 SCHEYERN FAX 08441-82470  
 MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE