



Stadt Pfaffenhofen an der Ilm
Gesamtfortschreibung und Änderung
des Flächennutzungsplans



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a Abs. 1 BauGB



Im Auftrag der



Stadtverwaltung Pfaffenhofen a.d. Ilm

Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Ansprechpartner

Gerald Baumann | Stadtbaumeister
stadtbaumeister@stadt-pfaffenhofen.de

Florian Zimmermann | Sachgebietsleiter Stadtentwicklung
florian.zimmermann@stadt-pfaffenhofen.de

Erstellt durch



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
STADTPLANER ROLAND KETTERING
DIPL. ING. PETER RIEDEL
DIPL. ING. WALTER RUPPERT

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631. 36 158 - 0
Telefax: 0631. 36 158 - 24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Bearbeitung

Reinhard Bachtler | r.bachtler@bbp-kl.de
Peter Riedel | p.riedel@bbp-kl.de

Kaiserslautern, den 12.09.2019

Titelbild | Quelle: Luftbild aus dem BayernAtlas,
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

1 Einführung

Der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm hat am 11.04.2019 den Feststellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt des Landkreises Pfaffenhofen ist die Gesamtfortschreibung und Änderung am _____.____.2019 in Kraft getreten.

Aufgabe des Flächennutzungsplans, des sog. "Vorbereitenden Bauleitplans" ist es, gem. § 1 Abs.1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Planentwurf nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit wie nachfolgend dargelegt gegliedert:

- Darlegung des Anlasses der Planaufstellung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren,
- zusammenfassende Darlegung der wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) und Wiedergabe der relevanten Ergebnisse aus der bauleitplanerischen Abwägung, welche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten,
- Erläuterung, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Anlass der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm aus dem Jahr 1996 war auf Grund der tatsächlichen Entwicklungen sowie der rechtlichen Änderungen der vergangenen 20 Jahre anzupassen. Dies belegen auch die zahlreichen Änderungsverfahren bezüglich des Flächennutzungsplans, die die Stadt in den letzten Jahren durchgeführt hat. Zudem waren die Darstellungen des Bestandes im Flächennutzungsplan in vielen Bereichen überholt und bedurften einer Aktualisierung.

Trotz des Siedlungsdrucks und der hohen Nachfrage nach Bauland in der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm waren diverse Bauflächen im Stadtgebiet aus verschiedenen Gründen nicht realisiert worden. Teilweise sind diese Flächen nach heutigen fachlichen Maßstäben nicht mehr für die Siedlungsentwicklung der Stadt geeignet. Für die künftige Siedlungsentwicklung bedurfte es einer Überprüfung der Bauflächendarstellungen auf Grund stadtplanerischer sowie landespflegerischer Betrachtungen.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des parallel erarbeiteten Landschaftsplans sowie des Verkehrsentwicklungsplans, die begleitend zur Flächennutzungsplanung erstellt wurden. Durch die Beauftragung eines interdisziplinären Planungsteams für die Erarbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern), des Landschaftsplans als Fachbeitrag zum FNP (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern) sowie des Verkehrsentwicklungsplans (gevas, München) können diese drei Planwerke intensiv aufeinander abgestimmt werden. Die Aufstellung und Abstimmung der drei Planwerke erfolgt unter der Koordinierung und Moderation durch die USP Projekte GmbH, München.

Im Rahmen der Aufstellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadt von Anfang an eine intensive Beteiligung der Bevölkerung verfolgt. Aus diesem Grund wurden bereits vor Beginn der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan verschiedene Veranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt:

- Zukunftskonferenz als Auftaktveranstaltung: 24.02.2016
- Forum Landschaft: 13.04.2016
- Forum Verkehr: 19.04.2016
- Forum Ortsteile: 25.04.2016
- Forum Kernstadt: 14.06.2016

Im selben Zeitraum wurden auch verschiedene Arbeitskreise zu den Themen Landschaftsplan und Verkehr abgehalten, um neben der Beteiligung der Bürger auch bereits wichtige fachliche Informationen zu sammeln. Die Arbeitskreise richteten sich an die Verwaltung sowie an betroffene Träger öffentlicher Belange. Die verschiedenen Teilnehmer wurden durch Einladungen dazu aufgefordert, sich an den Arbeitskreisen zu beteiligen.

Erst im Anschluss an diese bereits intensive Einbindung der Öffentlichkeit in die verschiedenen Bereiche der Planung erfolgte das förmliche Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die ebenfalls durch eine öffentliche Informationsveranstaltung flankiert wurden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Umweltprüfung beschränkt sich im Sinne der baurechtlich beabsichtigten Abschichtung auf den Aufgabenbereich der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung), hier der Ausweisung von Siedlungsflächen, Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen und Grünfläche.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Stadt Pfaffenhofen als Trägerin der Flächennutzungsplanung festgestellt, dass soweit Änderungsflächen bereits im bestehen-

den Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten waren und in Zuge der Gesamtfortschreibung lediglich eine Änderung der Art der Nutzung oder Beibehaltung der Nutzungen anvisiert wurde, sich durch die vorliegende Darstellung keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter ergeben, so dass von einer gesonderten Betrachtung Abstand genommen wurde. Ähnliches gilt für Änderungsflächen, für die die Stadt bereits Bebauungspläne erstellt und als Satzung beschlossen hat. Hier ist davon auszugehen, dass die Umweltbelange im Rahmen der aufgeführten Bebauungsplanverfahren umfassend gewürdigt und abgewogen wurden.

Für alle übrigen Änderungen wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete vorgenommen.

Es wurde eine fachlich nachvollziehbare Alternativenprüfung durchgeführt (siehe auch Kapitel „Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten“ des Umweltberichts). Im Umweltbericht wurde jede einzelne in Betracht gezogene Fläche einzeln beschrieben und bewertet. Weiterhin wurde aufgezeigt, inwieweit hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen entstehen. Grundsätzlich wurden diejenigen Flächen für eine Darstellung und somit eine künftige Entwicklung ausgewählt, durch die aus planerischer und landespflegerischer Sicht die geringsten Konflikte entstehen.

Der Landschaftsraum der Stadt Pfaffenhofen stellt sich als strukturiert und abwechslungsreich dar. Sie wird maßgeblich durch zwei Landschaftsräume geprägt, dem Donau-Isar-Hügelland mit seinem sanft geschwungenen, von einem fein verzweigten Talnetz durchzogenen Höhenzügen und dem ebenen Talraum der Ilm. Forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzungen, und damit Lebensräume des Offenlandes und der Waldflächen, wechseln sich z. T. kleinräumig und engverzahnt ab mit großen Randeffekten in den Übergangsbereichen, die eine hohe Wertigkeit dieser Bereiche hinsichtlich Biotop- und Artenschutz bewirken und teilweise erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Entsprechend der seitens der Stadt beschlossenen Leitlinien soll die wesentliche bauliche Entwicklung in der Kernstadt (mit den Ortsteilen Niederscheyern, Sulzbach, Heißmanning, Förnbach, Weiher und Eberstetten) und in den Ortsteilen Tegernbach, Ehrenberg, Affalterbach und Uttenhofen stattfinden.

Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung

Bezüglich der geplanten Siedlungsflächen kommt es insbesondere durch die Neuversiegelung zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt. Stellenweise werden siedlungsklimatisch bedeutsame Austauschbahnen betroffen. Beeinträchtigungen auf Biotope und Arten bestehen durch den Verlust von Biotopstrukturen – insbesondere Gehölze, aber auch teilweise Eingriffe in Bäche und Gräben. Bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung bestehen Eingriffe durch die Überlagerung mit Wanderwegen bzw. den Verlust von ausgewiesenem Erholungswald.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind bei den einzelnen Schutzgütern Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang zu erwarten:

Schutzgut Mensch

- Flächeninanspruchnahme innerhalb von Wohngebieten, Mischgebieten, Sondergebieten, Gewerbegebieten
- Trennung von Funktionsbeziehungen im Bereich von Wohn-, Misch-, Sonder-, Gewerbegebieten

- Beeinträchtigung durch Schallemissionen / -immissionen:
Die TA-Lärm formuliert einzuhaltende Beurteilungspegel für die unterschiedlichen Nutzungen gem. BauNVO, z.B. für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag. Bei der Bewertung des Lärms sind auch andere, überlagernde Lärmquellen bei den Lärmprognosen mit zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Gemäß der TA-Lärm sind u.a. folgende Richtwerte zur Nachtzeit heranzuziehen:
Dorf- und Mischgebiete 45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet 40 dB(A)
Reine Wohngebiete 35 dB(A)

Schutzgut Boden

- Verlust von naturnahen Böden durch Flächeninanspruchnahme
- Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Pufferfunktion, biotische Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Überbauung und Versiegelung
- Bodenerosion
- Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag
- Veränderung der hydrologischen Standortbedingungen, Beanspruchung von feuchten und nassen Böden

Schutzgut Wasser

- Flächenversiegelung, Verlust von Grundwasserneubildungsfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Flächen- und Funktionsverlust durch Inanspruchnahme einschl. Verlegung, Überbauung und Verrohrung, auch bauzeitlich, von Quellen und Quellfluren, Fließgewässern einschließlich Uferbereichen und Auen, Stillgewässern einschließlich Uferbereichen, Überschwemmungsgebieten, grundwassernahen Bereichen, Niederungen, Auen, Mooren, Senken etc. (Grundwasserflurabstand < 2 m)
- Beeinträchtigung durch Eingriffe in den Grundwasserhaushalt insbesondere bei grundwassernahen Standorten
- Beeinträchtigung der Gewässerstruktur und der Wasserqualität durch die Einleitung von Oberflächenwasser
- Beeinträchtigung durch Staub- und Schadstoffimmissionen

Schutzgut Klima und Luft

- Aufheizung durch Bebauung, Verdichtung der Bebauung
- Verlust von Gehölzbeständen oder Waldbereichen mit besonderen lokalklimatischen bzw. lufthygienischen Schutzfunktionen
- Behinderung des Kaltluftabflusses, Störungswirkungen im Kaltluftabfluss entfalten hohe, quer zur Fließrichtung orientierte Gebäude oder dichte Gehölzbestände.
- Lokale Immissionsbelastung

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt)

- Verlust durch Inanspruchnahme von Lebensraum (u.a. hochwertige Biotoptypen, § 30 Biotope, Biotope mit gefährdeten Arten)
- Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen durch Unterbrechung des Biotopverbundes
- Siedlungsrandeinflüsse (u.a. durch Störwirkungen durch Erholungssuchende, ggf. mit Hunden, Trittbelastung oder Verdichtung, Eutrophierung, Ablagerungen organischer Abfälle)

- Beeinträchtigung von Tieren durch Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungskulisse
- Schadstoffimmissionen
- Natura 2000 – Gebiete: Die Änderungsflächen betreffen keine FFH- oder Vogel-schutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Paar" (7433-371) liegt 2,4 km nordwestlich von Pfaffenhofen a.d. Ilm in der Gemeinde Hohenwart.
- Artenschutz: Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und eine ggf. hieraus resultierende rechtsverbindliche Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen bzw. die sich daraus ergebenden Auflagen kann jedoch erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Schutzgut Landschaft

- Beeinträchtigung Landschaftsbild,
- Verlust landschaftsbildprägender Elemente, Gehölzstrukturen
- Einfügen unmaßstäblicher Elemente
- Beeinträchtigung der Kulturlandschaft
- Verlärmung von ruhigen Räumen
- Verlust von Erholungsgebieten (u.a. Erholungswald)
- Trennung von Funktionsbeziehungen im Bereich von Erholungsgebieten, Unterbrechung von Wanderwegen,
- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen innerhalb von Erholungsgebieten

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Verlust von Kultur- und sonstigen Sachgütern
- Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern, visuelle Beeinträchtigung von kulturhistorisch bedeutsamen Objekten und Ensembles durch technische Elemente

Zu sonstigen Sachgütern konnten keine umweltbezogenen Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanung ermittelt werden.

Die geplanten Siedlungsflächen nehmen entsprechend der beschlossenen Leitlinien – mit einer Ausnahme: Fläche „Eb-3“ - nur landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirkt einen erkennbar geringeren Eingriffsumfang. Die Inanspruchnahme forstwirtschaftlicher Flächen erfordert neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich zudem einen forstrechtlichen Ausgleich.

Die landespflegerische Bewertung der Änderungsflächen und Durchführung der Umweltprüfung erfolgte durch Auswertung und Verwendung der nachfolgend aufgeführten Daten:

- Landschaftsplan Pfaffenhofen a. d. Ilm, Stand Januar 2018
- Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Bodenkarten, Bodenschätzkarten
- Gewässerentwicklungspläne Ilm, Gerolsbach und Gewässer 3. Ordnung

Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt folgende Maßnahmen und Strategien zur Vermeidung und zur Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen:

Schutzgut Boden

- Vermeidung der Inanspruchnahme von Aueböden, ehem. Moorböden, sandigen und mageren Böden und sonstigen empfindlichen Böden
- Vermeidung der Inanspruchnahme von erosionsgefährdeten Böden und Wäldern mit der Funktion Bodenschutz
- Erosionsschutz durch Bepflanzung der Steillagen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß u.a. durch wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen etc.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Inanspruchnahme von Retentionsräumen und Überschwemmungsbereichen
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Böden in Wasserschutzgebieten
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Quellen, Fließ- und Stillgewässern, Einhaltung erforderlicher Puffer
- Unbedingte Vermeidung weiterer Verrohrungen von Gräben und Fließgewässern

Schutzgut Klima/ Luft

- Freihalten von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (§ 1(3) BNatSchG)
- Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich durch Durch- und Eingrünung des Plangebiets
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Klimaschutzwald

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Vermeidung der Inanspruchnahme von geschützten Biotopen
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Lebensräumen, Elementen der Biotopvernetzung
- Vermeidung der Störungen von Arten (u.a. Bauzeiten, nachgelagertes Verfahren)
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Wäldern mit der Funktion Lebensraum

Schutzgut Landschaft

- Vermeidung der Inanspruchnahme von landschaftsbildprägenden Gehölzbeständen in den Änderungsbereichen (u.a. Fläche Ni-2)
- Gestalterische Einbindung sowohl der baulichen Anlagen als auch der Freiflächen in das Gesamtareal
- Attraktive (Neu)Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds in den Ortslagen
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Rad- und Wanderwegen, die den Änderungsbereich tangieren (hier insb. Panoramaweg bei Flächen Eb-2, Eb-3) und Eingrünung zu den geplanten angrenzenden Nutzungen
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Erholungswald und Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild:

Schutzgut Kulturdenkmale/Sachgüter

- Vermeidung der Inanspruchnahme von Kulturdenkmalen und Sachgütern

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in räumlichen und funktionalen Zusammenhang auszugleichen. Zur Vermeidung, zur Verringe-

rung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Auswirkungen werden jedoch Maßnahmen empfohlen, die insbesondere auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung zu beachten sind. Schwerpunktmäßig soll der Ausgleich in Schwerpunkträume mit besonderem Handlungsbedarf gelenkt werden. Dies sind

- Bachauen, insbesondere Ilm- und Gerolsbachtal (Feuchtbiotop, Lebensräume, Hochwasserretentionsräume, Pufferzonen für Fließgewässerqualität, Erosionsgefährdete Böden, seltene Niedermoorböden, Kaltluft-Abflussbahnen, Erholungsräume)
- Bachtäler des Tertiärhügellandes (Feuchtbiotop, Lebensräume, Hochwasserretentionsräume, Pufferzonen für Fließgewässerqualität, Kaltluft-Abflussbahnen)
- Magere Standorte und Sonderstandorte (magere Wiesen, Hecken, Ranken, Wälder, Abbauflächen, Aufschlüsse)

Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass der für die abschließende Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendige Erhebungsumfang auf FNP-Ebene noch nicht erbracht werden kann, da zum einen auf FNP-Ebene eine detaillierte Ermittlung der Eingriffe in Art und Umfang noch nicht vorliegt und zum anderen die Aktualität der Erfassungsdaten nicht gewährleistet ist.

Spezielle Erfassungen von Tier- und Pflanzenarten wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Artenschutzrechtliche Prüfungen mit vertiefenden Art-Betrachtungen werden im Zuge der nachgelagerten Bauleitplanung bzw. des Zulassungsverfahrens durchgeführt. Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlassbar (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, AZ.: 9A14.07).

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Baugesetzbuch wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden.

4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum 15.05.2017 bis 14.06.2017.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 35 Eingaben ein. Thematisch wurden folgende Aspekte angemerkt:

- Aufnahme von Grundstücken als Bauflächen
- Neuentwurf zum FNP allgemein
- Verkehrsentwicklung und -führung in Teilbereichen der Stadt
- Änderung einzelner Gebietsdarstellung
- Belassen bisheriger Darstellungen

Diese Themen sind in der planerischen Abwägung behandelt worden. Es resultierte aus diesen Stellungnahmen in den meisten Fällen kein Änderungsbedarf der Planung. Insbesondere wurden auf Grundlage der beschriebenen Siedlungsflächenkonzeption der

Stadt Pfaffenhofen keine weiteren Bauflächen, die dieser Konzeption zuwiderlaufen, mehr zugelassen.

Einzelne Ergänzungen durch Neudarstellungen oder Nutzungsänderungen sind dort erfolgt, wo sich Baugebiete sinnvoll in die Gesamtkonzeption einfügen und den getroffenen planerischen Leitlinien der Stadt Pfaffenhofen nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus sind Flächen entfallen, bei denen aufgrund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung deutlich wurde, dass fachliche Gründe gegen die Flächen sprechen (z.B. Nähe zu Gewässern, Überschwemmungsbereiche, Siedlungsäsuren).

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2017 hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis 14.06.2017 stattgefunden.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten sich bis zur gesetzten Frist nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss der Verbandsgemeindeversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Bauleitplanung**
 - *Darstellung von Grünstrukturen bzw. Eingrünungen in Form von bestehende Grünstrukturen in den Bauflächen, Grünflächen zur Durchgrünung von Bauflächen, Eingrünungen zur Einbindung von Bauflächen in Natur und Landschaft insbesondere an den Ortsrändern sowie Ein- und Durchgrünung von Bauflächen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten → In wichtigen Fällen werden diese Verbindungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Zur besseren Erkennbarkeit werden Signaturen eingefügt oder modifiziert. Eine allgemeine Aufnahme erfolgt nicht, um den Flächennutzungsplan nicht zu überfrachten und vor dem Hintergrund, dass dies aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen ist.*
 - *Das Landratsamt weist darauf hin, dass Kaltluftbahnen eine herausragende Bedeutung für das Stadtklima haben. Die bestehenden Kaltluftschneisen sind daher aus Sicht des Landratsamts in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. → In die Begründung der betroffenen Bauflächen wird ein Hinweis auf die bestehende Kaltluftschneise und deren Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen. In Einzelfällen werden die Flächen durch entsprechende Flächenrücknahmen freigehalten.*
 - *Das Landratsamt regt an, bestehende Naherholungsbereiche effektiv zu verbinden und bereits informell vorhandene Wegevernetzungen, die der Naherholung dienen können im FNP darzustellen. Eine ausreichend starke Randeingrünungen könne hierbei gleichzeitig in diese Vernetzung eingebunden werden. → Um die Bedeutung wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen bereits auf Ebene des FNP zu würdigen werden diese in der Planzeichnung dargestellt. Der Anschluss neuer Baugebiete an die wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen ist auf der Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen. Auf die Darstellung von Grünflächen zur Randeingrünung wird unter Verweis auf die Darstellung von Bruttobauflächen verzichtet.*
 - *Anpassung von Überschwemmungsgebieten → wurde eingearbeitet*
 - *Nutzungsanpassung oder Entfall einzelner Flächen, z.B. aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen*
 - *Lage und Umfang der Gewerbeflächen Paf-12 und Eb-3 → Den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung wird vor dem Hintergrund der wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in der Abwägung Vorrang vor den vorgebrachten Aspekten gegeben. An der Planung wird festgehalten. Ausführliche Erläuterung in den Abwägungsunterlagen.*
 - *Erhaltung schützenswerter Strukturen innerhalb von Flächenneudarstellungen → Kenntnisnahme; wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein.*
 - *ausführlichere Erläuterung einzelner Darstellungen → wurde berücksichtigt*
 - *Reduzierung der Sonderbaufläche Af-2 → Aufgrund der Vorbelastungen sowie der bestätigten*

- Eignung der Fläche wird hieran festgehalten; es erfolgt eine Anpassung des Bereichs an das Konzept für die künftige Photovoltaiknutzung aus dem Jahr 2017*
- *Anregung, in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen auf Bauflächendarstellungen gänzlich zu verzichten → Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Darstellungen den bereits heute veränderten Nutzungsstrukturen Rechnung tragen sollen. Die Problematik ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu steuern*
 - *Einbeziehung der Qualität landwirtschaftlicher Flächen in die Auswahl von Baulandflächen → Der Anregung wird nicht gefolgt, das hier insbesondere städtebauliche Kriterien wie Siedlungsstruktur, Erschließung oder Ökologie eine entscheidende Rolle spielen.*
 - *Überprüfung von Mischbauflächen → Die Neuausweisung von Mischbauflächen wurde bewusst nur für wenige Flächen in der Kernstadt getroffen. Bei den meisten Darstellungen von Mischbauflächen handelt es sich um Bestandsanpassungen, nur in wenigen Fällen werden Mischbauflächen neu dargestellt. Die Darstellung von Mischbauflächen in den kleinen Ortsteilen dient insbesondere auch dem Schutz der Landwirtschaft. An der Darstellung von Mischbauflächen wird daher festgehalten.*
 - *redaktionelle Anpassungen*
 - *Aufnahme des Risikogebiets HQ-Extrem in die Planzeichnung*
 - *Darstellung der Konzentrationszonen für die Windkraft in der Planzeichnung*
 - *allgemeine Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten*
- **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Naturschutz**
 - *Von der Darstellung der Flächen Eb-3 und Eh-1 wird abgeraten. → Die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen entsprechend der beschlossenen Leitlinien zur Siedlungsentwicklung wird in diesem Fall höher gewichtet als der Verlust von landespflegerisch bedeutsamen Flächen. An der Darstellung wurde daher festgehalten.*
 - *Hinweise zum Artenschutz*
 - *Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich*
 - *allgemeine Hinweise, die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten*
 - **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Immissionsschutztechnische Stellungnahme**
 - *Aufforderung, im Rahmen der Offenlage Unterlagen vorzulegen, die eine immissionsschutzrechtliche Prüfung ermöglicht → Konkrete Unterlagen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.*
 - **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Immissionsschutzverwaltung**
 - *Hinweise zu Bodenverunreinigungen / Altablagerungen, die in die Planzeichnung übernommen werden.*
 - **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Gesundheitsamt**
 - *Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.*
 - **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Untere Denkmalschutzbehörde**
 - *Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.*
 - **Regierung von Oberbayern**
 - *Zustimmung zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs*
 - *Darlegung des Umfangs der geplanten Gewerbeflächen → Aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen besteht mit Verweis auf die Kleinteiligkeit, Lage und mangelnde Verfügbarkeit der bestehenden Flächen ein umfangreicher Bedarf an realisierbaren Gewerbeflächen. Um den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung vor dem Hintergrund der derzeit wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sowie der Ansiedlung eines größeren Betriebs Rechnung zu tragen, benötigt die Stadt darüber hinaus weitere Gewerbeflächen.*
 - *Konkretisierung der wichtigen Grünverbindungen → wurde eingearbeitet*
 - *Konflikte bei der Fläche Eb-3 (Waldflächen und Topografie) → Die Stadt Pfaffenhofen gewichtet die Entwicklung von zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen entsprechend der beschlossenen planerischen Leitlinien in diesem Fall höher als den Eingriff in die Topografie bzw. der Verlust von landespflegerisch bedeutsamen Flächen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die topografischen Gegebenheiten und landespflegerischen Belange jedoch in jedem Fall zu beachten.*
 - *Ni-2 / landschaftliches Vorbehaltsgebiet / regionaler Grünzug → Den vorgebrachten Hinweisen wird unter Verweis auf die Darstellung von Bruttobauflächen, der weiteren Darstellungen zum Schutz des regionalen Grünzugs vor weiterer Bebauung sowie der Ergänzung der Begründung bezüglich der Erhaltung der Funktionen der Bachaue nicht gefolgt.*

- Der Forderung nach Reduzierung der geplanten Sonderbaufläche He-4 wird gefolgt
- Darstellung von Durchgrünungen und Ortseingrünungen → Der Anregung wird unter Verweis auf die Darstellung von Bruttobauflächen nicht gefolgt.
- Erhöhung der Dichtewerte in Teilbereichen → Der Anregung wird unter Verweis auf die Darstellung von Bruttobauflächen nicht gefolgt.
- He-4 wird kritisch gesehen. → An der Darstellung wird aufgrund der Vorbelastung festgehalten, sie wird jedoch auf den Bestand reduziert.
- Die Neuausweisung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen mit Eigenentwicklungspotential wird ebenfalls kritisch gesehen: Da jegliche Eigenentwicklung zu einem weiteren Flächenbedarf im Außenbereich führt und die abgelegene Lage von zentralen Infrastruktureinrichtungen so zusätzlichen motorisierten Individualverkehr erzeugt. → Die Bedenken der Regierung Oberbayern werden nicht geteilt. Im Rahmen ihrer Leitlinien hat sich die Stadt dazu verpflichtet, die Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt zu konzentrieren. In der vorgelegten Siedlungskonzeption wird dieser Verpflichtung Rechnung getragen und unter anderem mit kurzen Wegen zu Infrastruktureinrichtungen begründet. Dennoch soll auch in den Ortsteilen eine moderate Eigenentwicklung möglich sein.
- allgemeine Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten
- **Planungsverband Ingolstadt**
 - Umfang der Wohnbauflächen plausibel
 - Prüfung des Umfangs der geplanten Gewerbeflächen → Aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen besteht mit Verweis auf die Kleinteiligkeit, Lage und mangelnde Verfügbarkeit der bestehenden Flächen ein umfangreicher Bedarf an realisierbaren Gewerbeflächen. Um den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung vor dem Hintergrund der derzeit wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sowie der Ansiedlung eines größeren Betriebs Rechnung zu tragen, benötigt die Stadt darüber hinaus weitere Gewerbeflächen.
 - Darstellung von Durchgrünungen und Ortseingrünungen → Der Anregung wird unter Verweis auf die Darstellung von Bruttobauflächen nicht gefolgt.
 - Betroffenheit landschaftliches Vorbehaltsgebiet bei einigen Bauflächen → erfolgt für jede Fläche, die gemäß Regionalplan in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder regionalen Grünzug liegt in der Begründung eine gesonderte landespflegerische Beurteilung auf Grund des tatsächlichen Bestands, um zu überprüfen, ob eine Beeinträchtigung der dargelegten Schutzziele zu erwarten ist. Aus fachlicher Sicht keine Beeinträchtigungen des jeweiligen Schutzzwecks.
 - Konflikte bei Fläche He-4 → Rücknahme im Osten auf den Bestand; Darstellung Teilbereich als Versorgungsflächen
 - redaktionelle Anpassungen
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen**
 - Hinweise auf bestehende Hopfengärten / benachbarte Vollerwerbsbetriebe in der Nähe von Flächenneudarstellungen → Durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sondern erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten sicherzustellen.
 - Hinweis über die Gefährdung durch angrenzende Waldflächen sowie auf die Erforderlichkeit eines flächengleichen Ersatzes bei der Rodung von Waldflächen → Durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sondern erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zwischen der Bebauung und angrenzender Waldflächen sicherzustellen. Im FNP sind bereits geeignete Aufforstungsflächen für solche Ersatzmaßnahmen dargestellt.
 - Einstufung Paf-12 / Paf-14 / Eb-1 / Eb-3 als Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen → Den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung sowie auch der Entwicklung von zentrumsnahen Flächen in der Abwägung Vorrang vor den vorgebrachten Aspekten gegeben.
 - Wertminderung für Flächen, die mit landespflegerischen Darstellungen überlagert werden → Die mitgeteilten Bedenken der Fachbehörde werden nicht geteilt, an der Planung wird festgehalten.
 - Forderung nach Änderung der Art der baulichen Nutzung bei einigen Flächen, der – wo aus Sicht der Stadt vertretbar - stattgegeben wird.
 - Herausnahme von Bauflächen, die aus Sicht der Fachbehörde nicht bebaubar sind oder von fachlichen Einschränkungen überlagert werden (z.B. Überschwemmungsgebiete). → Diesem Einwand wird stattgegeben.
 - Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden Betrieben → Durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sondern erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betrieb sowie die

bauliche Entwicklung der im FNP dargestellten Bauflächen sind bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Grundlage von §34 bzw. §35 BauGB zu beurteilen.

- redaktionelle Anpassungen
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden

▪ **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt**

- Mitteilung der amtsbekannten Flächenbelastungen → Aufnahme in die Planzeichnung
- Hinweise auf Flächen, die (möglicherweise) vom Oberflächenwasser betroffen sind → Um späteren detaillierteren städtebaulichen Überlegungen nicht vorzugreifen, erfolgen die Darstellungen von Neubauflächen im vorliegenden Entwurf grundsätzlich als Bruttoflächen, d.h. einschließlich aller Anlagen zur Erschließung, zu möglichen Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen, der Ein- und Durchgrünung, der Führung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sowie z.B. Gewässerrandstreifen. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung sind diese Themen zu konkretisieren.
- Hinweise auf Flächen, die sich (möglicherweise) in Überschwemmungsgebieten befinden → Bezüglich einer möglichen Überschwemmungsgefährdung sind weitergehende hydrologische Untersuchungen erforderlich, um näher zu konkretisieren, welche (Teil)Flächen hiervon betroffen sind. Eine planerische Aussage zur Modifikation oder gar Herausnahme von Flächen ist ohne die Ergebnisse dieser Untersuchung nicht möglich. Eine hydrologische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben, nach deren Ergebnissen die Fläche ggf. entsprechend reduziert wird.
- Herausnahme von Flächen an feuchten Standorten → Die Flächen wurden entsprechend reduziert.
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

▪ **Eisenbahn-Bundesamt München**

- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

▪ **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

▪ **Bayerischer Bauernverband**

- Sinnhaftigkeit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächenpools → Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt, da die dargestellten Ausgleichsflächen als Suchraum für die Verwaltung zu verstehen sind. Konkrete Maßnahmen können erst nach Absprache mit den Eigentümern durchgeführt werden. An der Planung wird festgehalten.
- Einschränkungen durch Aufforstungen → Bei den dargestellten Flächen für die Aufforstung handelt es sich um Flächen, die aus landespflegerischer Sicht für eine Aufforstung geeignet sind. Sofern die Stadt oder ein Vorhabenträger Aufforstungsflächen benötigt, dient die Darstellung als Hilfe im Rahmen der Flächensuche. Auch hier gilt wie bei den Ausgleichsflächen, dass Maßnahmen nur nach Ankauf bzw. Einverständnis des Eigentümers möglich sind.
- Definition der Festlegung „keine intensive landwirtschaftliche Nutzung“ / intensive Landwirtschaft als führt zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft → Landwirtschaft ist Teil der Kulturlandschaft und widerspricht als solcher nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis nicht den Zielen des Naturschutzes und der Landespflege.
- Ablehnung einiger Flächen als Bauflächen → Der Anregung wird bei Flächen, die nicht bebaubar sind oder von fachlichen Einschränkungen überlagert werden (z.B. Überschwemmungsgebiete), stattgegeben. Einige Flächen, die siedlungsstrukturell sinnvolle Abrundungen oder Erweiterungen darstellen, werden beibehalten.
- Nutzungsänderung einiger Flächen von Wohn- in Mischbaufläche → wird im Flächennutzungsplan angepasst
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

▪ **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

- keine Zustimmung zu Änderungen Paf-2, 3 und 4. Paf-g und Ni-3 und Ni-b → Die Bedenken bezüglich der Beeinträchtigung bestehender Betriebe werden auf Grund des Bestandsschutzes der bestehenden Nutzungen sowie der langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.
- Kleinräumige Mischbauflächen werden begrüßt. Forderung nach Ausgewogenheit der Gebiete. → Dies kann nur über die verbindliche Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungen erfolgen.
- Eh-1 und Eh-2: Mögliche Konflikte mit landwirtschaftlichen / gewerblichen Nutzungen → Darstellung als Mischbaufläche.
- keine Baurechte für Einzelhandel in den geplanten Gewerbegebieten → Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

- Konflikte geplantes Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 154 → Verweis auf die Abwägung zum Bebauungsplan im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 06.07.2017
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Hinweise zum Kataster, die zur Kenntnis genommen werden.
- Energie Südbayern GmbH / Gasversorgung Pfaffenhofen a. d. Ilm GmbH & Co. KG
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
- Gemeinde Schweitenkirchen – Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm
- Hinweise zur Verkehrsbelastung und zur Umsetzung eines Radweges, die zur Kenntnis genommen werden.
- Bistum Augsburg – Bischöfliche Finanzkammer
Einbeziehung von Flächen in die Bauflächen → Der Anregung, das genannte Flurstück im FNP weiterhin als Bauland darzustellen, wird auf Grund der landespflegerischen Bedeutung nicht gefolgt.
- IHK für München und Oberbayern
Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten
- Stadtverwaltung Pfaffenhofen a.d. Ilm, Sachgebiet IT
Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten
- Deutsche Telekom Technik GmbH
Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten

4.2 Förmliches Verfahren

Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 02.11.2018 bis 07.01.2019.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 35 Eingaben ein. Thematisch wurden folgende Aspekte angemerkt:

- Aufnahme von Grundstücken als Bauflächen
- Belassen bisheriger Darstellungen
- Konflikt landespflegerischer Darstellungen mit Landwirtschaft

Diese Themen sind in der planerischen Abwägung behandelt worden. Es resultierte aus diesen Stellungnahmen kein Änderungsbedarf der Planung. Insbesondere wurden auf Grundlage der beschriebenen Siedlungsflächenkonzeption der Stadt Pfaffenhofen keine weiteren Bauflächen, die dieser Konzeption zuwiderlaufen, mehr zugelassen.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 17.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2018 bis 07.01.2019 beteiligt.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss der Gemeindeversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen
- Hinweise auf bestehende Hopfengärten / benachbarte Vollerwerbsbetriebe in der Nähe von Flächenneudarstellungen → Durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sondern erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Rahmen von

Bebauungsplänen ist die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten sicherzustellen.

- *Hinweise über die Möglichkeit von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen*
- *Hinweise zur Fläche Paf-1 / Bebauungsplan „Pfaffleiten“ → Kenntnisnahme, da erst in der verbindlichen Bauleitplanung lösbar.*
- *Hinweis über die Gefährdung durch angrenzende Waldflächen sowie auf die Erforderlichkeit eines flächengleichen Ersatzes bei der Rodung von Waldflächen; konkrete Bezugnahme bei einigen Bauflächen → Durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sondern erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zwischen der Bebauung und angrenzender Waldflächen sicherzustellen. Im FNP sind bereits geeignete Aufforstungsflächen für solche Ersatzmaßnahmen dargestellt.*
- *Einstufung z.B. Paf-12 / Paf-14 / Eb-1 / Eb-2 / Eb-3 / Fö1 / Fö-3 / We-1 als Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen / hoher Flächenverbrauch → Den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung sowie auch der Entwicklung von zentrumsnahen Flächen in der Abwägung Vorrang vor den vorgebrachten Aspekten gegeben.*
- *Paf-17 wird kritisch gesehen aufgrund Wertminderung der Fläche und Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten → Die mitgeteilten Bedenken der Fachbehörde werden unter Berücksichtigung der beschlossenen Leitlinien der Stadt Pfaffenhofen nicht geteilt, an der Planung wird festgehalten.*
- *Haftungsausschluss bei Photovoltaikanlagen → nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung*
- *Konflikte bei der Rodung für Südumgehung: Waldflächen besonderer Bedeutung → Planung obliegt dem Staatlichen Bauamt.*
- *Forderung nach Änderung der Art der baulichen Nutzung bzw. Beibehaltung der bisherigen Darstellungen bei einigen Flächen, der nicht stattgegeben wird.*
- *Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden Betrieben → Durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sondern erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betrieb sowie die bauliche Entwicklung der im FNP dargestellten Bauflächen sind bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Grundlage von §34 bzw. §35 BauGB zu beurteilen.*

■ Bayerischer Bauernverband

- *Sinnhaftigkeit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächenpools → Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt, da die dargestellten Ausgleichsflächen als Suchraum für die Verwaltung zu verstehen sind. Konkrete Maßnahmen können erst nach Absprache mit den Eigentümern durchgeführt werden. An der Planung wird festgehalten.*
- *Einschränkungen durch Aufforstungen → Bei den dargestellten Flächen für die Aufforstung handelt es sich um Flächen, die aus landespflegerischer Sicht für eine Aufforstung geeignet sind. Sofern die Stadt oder ein Vorhabenträger Aufforstungsflächen benötigt, dient die Darstellung als Hilfe im Rahmen der Flächensuche. Auch hier gilt wie bei den Ausgleichsflächen, dass Maßnahmen nur nach Ankauf bzw. Einverständnis des Eigentümers möglich sind.*
- *Definition der Festlegung „keine intensive landwirtschaftliche Nutzung“ / intensive Landwirtschaft führt zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft → Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Die betreffenden Flächen sollen aus den genannten Gründen zukünftig von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung freigehalten werden, eine extensive Nutzung ist weiterhin möglich. Änderungen für die Bewirtschaftungspraxis ergeben sich dadurch jedoch nicht. An der Planung wird festgehalten.*
- *Landwirtschaft wird als Störfaktor gesehen → Gemäß der Aussage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist die landwirtschaftliche Bodennutzung nicht als Eingriff anzusehen, soweit dabei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Entspricht die landwirtschaftliche Bodennutzung den in § 5 Absatz 2 BNatSchG genannten Anforderungen sowie den sich aus § 17 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dem Recht der Landwirtschaft ergebenden Anforderungen an die gute fachliche Praxis, widerspricht sie in der Regel nicht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.*
- *Ablehnung einiger Flächen als Bauflächen → Die Flächen, die siedlungsstrukturell sinnvolle Abrundungen oder Erweiterungen darstellen, werden beibehalten.*
- *Nutzungsänderung einiger Flächen von Wohn- in Mischbaufläche → eine Nutzungsänderung wird nicht vorgenommen*
- *Hinweise über die Möglichkeit von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen → wird im*

- Umweltbericht ergänzt.*
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Bayernwerk Netz GmbH**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Bistum Augsburg – Bischöfliche Finanzkammer**
Einbeziehung einiger Flächen in die Bauflächen → Der Anregung, das genannte Flurstück im FNP weiterhin als Bauland darzustellen, wird auf Grund der beschlossenen Leitlinien nicht gefolgt.
 - **Feuerwehr Pfaffenhofen**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Eisenbahn-Bundesamt München**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Gemeinde Rohrbach**
- es darf zu keiner Verschlechterung des Wasserabschlusses für die Unterlieger kommen. → Im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne ist Sorge zu tragen, dass eine Verschlechterung für die Unterlieger an der Ilm nicht entsteht.
 - **Handwerkskammer für München und Oberbayern**
- keine Zustimmung zu Änderungen Paf-7 → Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Erforderlichkeit des ursprünglich hier geplanten „Parkhauses mit gewerblicher Nutzung“ hier nicht mehr gesehen. Insbesondere die Erschließung für die genannten Nutzungen über die Straße Draht wird aus planerischer Sicht kritisch gesehen. Für die Entwicklung kleingewerblicher Nutzungen sind im Gesamtkonzept der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans besser geeignete Flächen vorgesehen. An der Planung wird daher festgehalten
- Hinweise zu weiteren Flächen, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - **Planungsverband Ingolstadt**
- Hinweise zum Umfang der geplanten Gewerbeflächen
- Darstellung von Durchgrünungen und Ortseingrünungen → Der Anregung wird unter Verweis auf die Darstellung von Bruttobauflächen nicht gefolgt.
- Hinweise zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet
 - **Regierung von Oberbayern / Sachgebiet Landesplanung**
- Hinweise zum Umfang der geplanten Gewerbeflächen sowie zu den Grundsätzen zum Flächensparen
- Darstellung von Durchgrünungen und Ortseingrünungen
- allgemeine Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten
 - **Regierung von Oberbayern – Sachgebiet Naturschutz**
- mögliche Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen bei den Flächen Paf-12, Eb-5, Af-2, Fö-5, Eb-3 und Eh-1 → Ergänzung von Begründung und Umweltbericht; teilweise Behandlung in nachgeordneten Bebauungsplanverfahren; Kenntnisnahme von Hinweisen
 - **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt**
- Mitteilung der amtsbekannten Flächenbelastungen → Aufnahme in die Planzeichnung
- Hinweise zur Abwasserbeseitigung → auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch keine Relevanz
- Hinweise zu oberirdischen Gewässern und wild abfließendem Wasser zu einigen Flächen, die zur Kenntnis genommen werden

- Hinweise auf Flächen, die sich (möglicherweise) in Überschwemmungsgebieten befinden → Festhalten an der Fläche Gö-a, da lediglich Bestandsnachtragung.
- **Zweckverband Wasserversorgung „Ilmtalgruppe“**
 - allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.
 - Hinweise zu möglichen Lärmemissionen von Anlagen des Zweckverbands → Die vorgebrachten Belange sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht relevant. Konkrete Überlegungen zur Berücksichtigung der schalltechnischen Belange sind erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung für die geplanten Baugebiete anzustellen.
- **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm / Bauleitplanung**
 - Darstellung von Grünstrukturen bzw. Eingrünungen in Form von bestehende Grünstrukturen in den Bauflächen, Grünflächen zur Durchgrünung von Bauflächen, Eingrünungen zur Einbindung von Bauflächen in Natur und Landschaft insbesondere an den Ortsrändern sowie Ein- und Durchgrünung von Bauflächen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; Freihaltung von sensiblen Teilbereichen, z.B. Höhenzügen → In wichtigen Fällen werden diese Verbindungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Zur besseren Erkennbarkeit werden Signaturen eingefügt oder modifiziert. Eine allgemeine Aufnahme erfolgt nicht, um den Flächennutzungsplan nicht zu überfrachten und vor dem Hintergrund, dass dies aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen ist.
 - Das Landratsamt weist darauf hin, dass Kaltluftschneisen eine herausragende Bedeutung für das Stadtklima haben. Die bestehenden Kaltluftschneisen sind daher aus Sicht des Landratsamts in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. → In der Planzeichnung werden die Kaltluftschneisen durch eine bessere Darstellung herausgehoben. Die Bedenken zu den Flächen Paf-c und Fö-a bzw. Ni-2 und Ni-c werden jedoch nicht geteilt, da diese Flächen lediglich den genehmigten Bestand abbilden bzw. im Laufe des Verfahrens bereits reduziert wurden.
 - Nutzungsanpassung oder Entfall einzelner Flächen, z.B. aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen von Anpassung von Bauflächen an berechnete Überschwemmungsgebiete
 - vorgeschlagene Nutzungsänderung für die Fläche Paf-11: Mischbaufläche statt Gewerbe → Die Änderung der Darstellung beruht auf dem baulichen Bestand in diesem Bereich. Die Sicherung immissionsschutzrechtlicher Belange ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu leisten. Ggf. kann dies zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in Form eines GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) führen. Die Darstellung als Mischbaufläche sollte jedoch nicht erhalten werden, da sie Spielräume für die Entstehung von Wohnnutzung bietet, die hier aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen nicht vorgesehen ist.
 - Lage und Umfang der Gewerbeflächen Paf-12 und Eb-3 / Belange des Landschaftsbildes → Den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung wird vor dem Hintergrund der wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in der Abwägung Vorrang vor den vorgebrachten Aspekten gegeben. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Ziele für diesen Raum sind der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gewässerabschnitte unter Einbeziehung von Altwassern und Auwaldresten, die Sicherung und Erweiterung von Lebensräumen für u.a. den Weißstorch sowie den Erhalt und die Entwicklung von Niedermoorböden. Die in Rede stehende Fläche ist durch die Posthofstraße und die westlich daran angrenzende Bebauung von der Ilmaue getrennt. Auch liegen in diesem Bereich weder grundwasserbeeinflusste Böden noch für die Aue typische Biotop. Eine Beeinträchtigung der genannten Ziele durch die geplante Gewerbefläche besteht demnach aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen nicht. An der Planung wird festgehalten. Ausführliche Erläuterung in den Abwägungsunterlagen.
 - Anregung, in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen auf einzelne Teilflächen oder Bauflächendarstellungen gänzlich zu verzichten → Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Darstellungen den bereits heute veränderten Nutzungsstrukturen Rechnung tragen sollen. Die Problematik ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu steuern.
 - Einbeziehung der Qualität landwirtschaftlicher Flächen in die Auswahl von Baulandflächen → Der Anregung wird nicht gefolgt, das hier insbesondere städtebauliche Kriterien wie Siedlungsstruktur, Erschließung oder Ökologie eine entscheidende Rolle spielen.
 - Überprüfung von Mischbauflächen → Die Neuausweisung von Mischbauflächen wurde bewusst nur für wenige Flächen in der Kernstadt getroffen. Bei den meisten Darstellungen von Mischbauflächen handelt es sich um Bestandsanpassungen, während die hier in Rede stehenden Flächen Paf-g / Fö-b / Fö-c langfristig bewusst in Richtung Mischbaufläche entwickelt werden sollen.
 - Fläche Fö-5 wird kritisch gesehen → Die mitgeteilten Bedenken werden aufgrund des temporären Charakters der Photovoltaiknutzung nicht geteilt.

- *Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Bei einigen Flächen entspricht die Darstellung nicht den rechtskräftigen Bebauungsplänen. → Bewusste Entscheidung im Einklang mit den beschlossenen Leitlinien der Stadt Pfaffenhofen. Die in Rede stehenden Bebauungspläne sind entsprechend anzupassen.*
- *Durch Su-1 entfällt bereits erschlossene Fläche. → Die Rücknahme des Bereichs trotz bereits bestehender Anbindung begründet sich in der Konzeption der Stadt Pfaffenhofen zur Siedlungsentwicklung. In der Begründung zum FNP ist dargelegt, dass Flächen westlich der Anton-Schranz-Straße auf Grund der Entfernung zur Kernstadt zukünftig nicht mehr für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollten, insbesondere um zusätzlichen Verkehrsbelastungen entgegenzuwirken.*
- *Fehlentwicklung He-4 → An der Darstellung wird aufgrund der Vorbelastung festgehalten, sie wurde jedoch bereits auf den Bestand reduziert.*
- *Konflikt zwischen Fläche Wa-3 (SO) und Wasserwirtschaft → Die Fläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die Bahnanlage, eine Eingrünung besteht teilweise bzw. würde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hergestellt und es handelt sich um eine temporäre Nutzung. An der Planung wird daher festgehalten.*
- *redaktionelle Anpassungen*
- *allgemeine Hinweise die jedoch keine Ergänzung / Änderung der Planung erforderten*
- **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Behindertenbeauftragte des Landkreises**
 - *allgemeine Hinweise, die auf Ebene FNP noch nicht relevant sind.*
- **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Gesundheitlicher Verbraucherschutz**
 - *allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.*
- **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz**
 - *keine Zustimmung zu Flächen Paf-2 bis 5 / Paf-g / Ni-b → Aus planerischer Sicht spricht nichts grundsätzlich gegen ein unmittelbares Angrenzen von gewerblichen bzw. Sondernutzungen und wohnbaulichen Nutzungen, solange die heranrückende Nutzung diesen Konflikt bauleitplanerisch lösen kann, was hier absehbar ist.*
 - *keine Zustimmung zu einzelnen Flächen wegen möglicher Konflikte durch Bahnlärm / Straßenverkehrslärm → Die mitgeteilten Bedenken werden nicht geteilt, da aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen auf Ebene der Bebauungsplanung lösbar sind bzw. die Gebiete lediglich Bestandsnachtragungen vorhandener Nutzungen darstellen.*
 - *Hinweise bezüglich angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Hopfengärten → Die immissionsschutzfachlichen Belange sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu bewältigen.*
 - *Hinweise zu redaktionellen Anpassungen, die eingearbeitet werden.*
 - *allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.*
- **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutzverwaltung**
 - *Umfang der Bauflächenausweisungen → Es wird in diesem Zusammenhang auf die Konzeption zur Siedlungsentwicklung verwiesen, die im Rahmen einer sehr ausführlichen öffentlichen und fachlichen Diskussion aufgestellt wurde und die sich detailliert mit dem Umfang der neu darzustellenden Siedlungsflächen auseinandersetzt. Hier wurde der Bedarf für die in Rede stehenden Flächen hergeleitet und umfassend begründet. Dies bezieht sich auf die Kernstadt sowie insbesondere auch auf die Ortsteile, denen teilweise ebenfalls Entwicklungsflächen zugestanden werden. Daher werden in den „Großen Ortsteilen“ Potenzialflächen ausgewiesen, um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung außerhalb der Kernstadt zu bieten. In den „kleinen Ortsteilen“ werden Bauflächen ausgewiesen, die den bisherigen Siedlungskörper umfassen und an städtebaulich sinnvollen Bereichen begrenzt Flächenpotenziale zur Eigenentwicklung dieser Ortsteile ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass hierbei auch eine ausführliche Ermittlung des Bauflächenbedarfs durchgeführt wurde. Potenziale zur Nachverdichtung wurden gemäß §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ermittelt und anteilig in die Berechnung des künftigen Flächenbedarfs eingestellt. Um den Flächenverbrauch im Stadtgebiet möglichst zu reduzieren, wurden erste Veränderungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen. Bspw. ist das sich aktuell in Entwicklung befindende Baugebiet "Pfaffelleiten" das dichteste Neubaugebiet in der Geschichte der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm. An anderer Stelle wird derzeit bei einer Gewerbeentwicklung bewusst in die Höhe geplant, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Und auch für die Zukunft ist sich der Bauausschuss mehrheitlich darüber einig, dass in Pfaffenhofen verstärkt in die Höhe gebaut werden muss, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm befindet sich diesbezüglich in einem Spannungsfeld zwischen enormem Druck auf dem Wohnungsmarkt, bedingt durch die Lage zwischen München und Ingolstadt und den*

wirtschaftsstarken Landkreis, und einem möglichst geringem Flächenverbrauch. Der Stadt ist dies bewusst und der Umgang mit diesem Sachverhalt ist mittlerweile verstärkt politischer und öffentlicher Debatten, die letztlich auch Auswirkungen auf die verbindliche Bauleitplanung und überhaupt auf die Ausweisung neuer Baugebiete haben werden.

- Hinweise zu Altablagerungen / Bodenbelastungen, die zur Kenntnis genommen werden.

- allgemeine Hinweise, die auf Ebene FNP noch nicht relevant sind bzw. zur Kenntnis genommen werden.

▪ Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

- Hinweise zu betroffenen artenschutzrechtlichen Belangen zum Weißstorch → werden, auch aufgrund der räumlichen Nähe des Neststandortes, im Umweltbericht ergänzt.

- Konflikt Fö-5 mit Biotopverbund / Regionalem Grünzug sowie landwirtschaftlichem Vorbehaltsgebiet → Die Stadt verfolgt mit der Neuausweisung der Sonderbaufläche (gepl. PV-Anlage) die Absicht, Fläche zur nachhaltigen Energieversorgung bereitzustellen. Die Lage im Ilmtal ist u.a. dem Anspruch auf Einspeisevergütung nach dem Erneuerbaren Energien Gesetz bei Anlagen von bis zu 110 Metern längs von Autobahnen und Schienenwegen geschuldet. Durch die Planung sind neben raumordnerischen Belangen (Betroffenheit des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Ilmtal“, Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes „Ilmtal und Gerolsbach“, Regionaler Grünzug) artenschutzrechtliche Belange berührt. Auf die betroffenen Belange wurde im Umweltbericht bereits umfassend hingewiesen. Die Behandlung der betroffenen Belange erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

- mögliche artenschutzrechtliche Konflikte Eb-5 → Die Stadt verfolgt mit der Neuausweisung der Sonderbaufläche (gepl. PV-Anlage) die Absicht, Fläche zur nachhaltigen Energieversorgung bereitzustellen. Die Lage ist der bereits bestehenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und dem Anspruch auf Einspeisevergütung nach dem Erneuerbaren Energien Gesetz bei Anlagen in Konversionsgebieten geschuldet. Durch die Planung sind artenschutzrechtliche Belange berührt. Auf die betroffenen Belange wurde im Umweltbericht bereits umfassend hingewiesen. Die Behandlung der betroffenen Belange erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

- Berücksichtigung des für den Bereich der Fläche Af-2 rechtskräftigen Rekultivierungsplans → Auf die Wertigkeit der Fläche und die besondere artenschutzrechtliche Bedeutung wurde im Umweltbericht hingewiesen. Da der FNP der vorbereitenden Bebauungsplanung dient und die Flächen nach wie vor einer Dynamik unterliegen, zudem eine detaillierte artenschutzrechtliche Betrachtung auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen wird, wird die Notwendigkeit, die genannten Flurstücke im FNP als „Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes“ auszuweisen, nicht gesehen.

- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

▪ Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Seniorenbeauftragter des Landkreises

- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

▪ Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

- allgemeine Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

5 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Aufgabe des Flächennutzungsplans als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung ist insbesondere die Identifizierung von für eine zukünftige bauliche Entwicklung in Frage kommenden Flächen. Hierzu sind auf Ebene der gesamten Kommune Flächen auf ihre Eignung zu prüfen. Dazu gehört insbesondere die Prüfung der Umweltbelange und der Orts- und Landschaftsbilds, der topografischen Verhältnisse, der Erschließbarkeit und verkehrlichen Anbindung, der immissionschutzrechtlichen Anforderungen.

Der Flächennutzungsplan untersucht nicht die konkrete Feinerschließung eines Gebiets, seine baulichen Dichten oder die Anordnung von Bau- und Freiflächen untereinander. Dies ist im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne oder Satzungen, also in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Grundlage jeglicher planerischer Überlegungen im Flächennutzungsplan ist die Siedlungsflächenkonzeption, also die Vorstellung über die Dimensionen einer zukünftigen Entwicklung sowie auch die Grundidee der Verteilung dieser baulichen Entwicklungen

über den gesamten Stadtbereich. Diese baut auf der Bewertung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich beständig mit zunehmender Nachfrage nach Bauland und damit auch steigenden Baulandpreisen konfrontiert. Bedingt durch die räumliche Nähe zum Großraum München und gleichermaßen dem Oberzentrum Ingolstadt entwickelt sich die Stadt derzeit insbesondere als beliebter Wohnstandort für auspendelnde Arbeitnehmer aus den umliegenden Zentren, wodurch ein Wachstum von mehreren Prozent pro Jahr möglich wäre. Die politisch Verantwortlichen sowie auch die Bürgerschaft waren sich im Rahmen der planerischen Diskussionen im Vorfeld zur Erstellung der Siedlungsflächenkonzeption einig darüber, dass der Kernpunkt aller strategischen Überlegungen eine Beschränkung dieses Wachstums sein muss, um erhebliche negative Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie auch auf Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden.

Dem entsprechend hat sich der Stadtrat für eine Leitlinie zur behutsamen Siedlungsentwicklung ausgesprochen, die von einem jährlichen Bevölkerungswachstums zwischen 0,5% und maximal 1,0% ausgeht, wodurch ein Flächenansatz von bis zu maximal 100 ha Wohnbauflächen resultiert.

5.1 Wohnbauflächen

Die Konzeption der Siedlungsentwicklung greift die bisherige Entwicklung der Gesamtstadt Pfaffenhofen auf und zielt darauf ab, die gewachsene Siedlungsstruktur der Stadt zu erhalten und in einem verträglichen Maß weiterzuentwickeln.

Heute stellt sich die Siedlungsstruktur so dar, dass die Kernstadt Pfaffenhofens mit den Ortsteilen Niederscheyern, Sulzbach, Heißmanning, Förnbach, Weihern und Eberstetten zusammengewachsen ist. Aus diesem Grund werden die genannten Ortsteile im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zur Kernstadt gezählt, da sie sich auf Grund ihrer räumlichen Lage durch kurze Wege zu den städtischen Infrastruktur-, Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen auszeichnen.

Die Bauflächendarstellungen außerhalb der Kernstadt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind aus heutiger, stadtplanerischer Sicht nicht immer nachvollziehbar, da neben den vielzähligen landwirtschaftlichen Hofstellen mitunter auch größere Siedlungsbereiche als Landwirtschaftsfläche dargestellt sind während andere, ähnlich strukturierte Ortsteile Siedlungsflächendarstellungen aufweisen. Aus diesem Grund wurde eine konsequente Systematik zur Einstufung der Ortsteile entwickelt.

Die Einführung dieser Systematik dient der Gleichbehandlung von Ortsteilen mit ähnlichen Entwicklungspotenzialen und Voraussetzungen. Folgende Einstufungen wurden vorgenommen:

- Siedlungsschwerpunkte mit Außenentwicklungspotenzial (im Folgenden auch „große Ortsteile“ genannt),
- im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit Eigenentwicklungspotenzial (nachfolgend auch „kleine Ortsteile“ genannt),
- Ortsteile ohne Bebauungszusammenhang (gem. §35 BauGB).

Zu den „großen Ortsteilen“ zählen außerhalb der abgegrenzten Kernstadt (mit den Ortsteilen Niederscheyern, Sulzbach, Heißmanning, Förnbach, Weihern und Eberstetten) gemäß der Einstufungssystematik die Ortsteile Tegernbach, Ehrenberg, Affalterbach und Uttenhofen.

Entsprechend der beschlossenen Leitlinien soll die wesentliche bauliche Entwicklung in der Kernstadt und in den vier genannten anderen großen Ortsteilen stattfinden. Ziel ist es dabei insbesondere auch, neue Bauflächen und dadurch auch die entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu bündeln.

Zu den „kleinen Ortsteilen“ zählen Angkofen, Bachappen, Eckersberg, Eja, Eutenhofen, Fürholzen, Göbelsbach, Gundamsried, Haimpertshofen, Kleinreichertshofen, Menzenbach, Seugen, Streitdorf, Walkersbach und Wolfsberg.

In diesen Ortsteilen werden Bauflächen ausgewiesen, die den bisherigen Siedlungskörper erfassen und an städtebaulich sinnvollen Bereichen begrenzte Flächenpotenziale zur Eigenentwicklung dieser Ortsteile ausweisen.

Bei allen übrigen Siedlungsbereichen besteht kein Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB. Diese Ortsteile fallen damit nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs unter die Kategorie des planungsrechtlichen Außenbereichs (§ 35 BauGB). Die Außenbereichsflächen werden im Flächennutzungsplan weiterhin als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Die Darstellung der Außenbereichsflächen als Landwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan kommt insbesondere dem Schutz und der Entwicklung der Landwirtschaft einschließlich der hier getätigten Investitionen sowie auch den Belangen von Natur und Landschaft zugute.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet gegenüberzustellen.

Gemäß des Grundsatzes des planerischen Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung wurden die innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers bereits existierenden Wohnbauflächenpotenzialen geprüft. Zu diesen Potenzialen gehören

- Die Baulücken im sog. „unbeplanten Innenbereich“ gem. 34 BauGB, von denen ein Viertel als aktivierbares Wohnbauflächenpotenzial angerechnet wurde.
- Nachverdichtungspotenziale im unbeplanten Innenbereich, die hälftig angerechnet werden. Hierunter fallen etwa Erweiterungen oder Aufstockungen bestehender Gebäude, die mit einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten einher geht, oder aber der Abriss mehrerer kleinerer Gebäude zwecks Errichtung einer größeren Anlage.
- im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale

Die Ermittlung des Bauflächenangebots zeigt, dass in der Gesamtstadt aktuell rechnerisch ca. 68,8 ha gut geeignete Wohnbaufläche bzw. ein Flächenäquivalent aufgrund von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen wurde unter Einbeziehung der Landschaftsplanung, der Verkehrs- bzw. Erschließungssituation sowie Exposition und Topografie geprüft, inwieweit die bisher dargestellten Flächen für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind. Flächen, die sich als ungünstig erweisen, werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend der Leitlinien aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, z.B. Flächen, auf denen eine bauliche Entwicklung aufgrund der Topografie sowie der landpflegerischen Bedeutung (u.a. Kalt- und

Frischlufztzufuhr für das Stadtgebiet Pfaffenhofens, in der Biotopkartierung Bayern erfasste Gehölzstrukturen, dem Erhalt der Grünachsen von der freien Landschaft in die Stadt) nicht mehr möglich sein soll.

Was eine Neudarstellung von Siedlungsflächen betrifft, so wurde die bisherige Siedlungsentwicklung der Stadt eingehend betrachtet. Hier wurde deutlich, dass die bedeutenden Erweiterungen der Stadt im Bereich Wohnen in der Vergangenheit schwerpunktmäßig im Westen stattgefunden haben. So sind in den vergangenen Dekaden großflächige Wohngebiete um das sogenannte Beamtenviertel oder im Bereich Radlberg / Schleiferberg entstanden. Darüber hinaus wird erkennbar, dass im Bereich Sulzbach ein weiteres ausgedehntes Wohngebiet entstanden ist, das vom Hauptplatz als Stadtmitte teilweise deutlich weiter als 2 Kilometer entfernt ist; in derselben Entfernung zur Stadtmitte befindet sich beispielsweise der Ortsteil Streitdorf. Hieraus resultieren insbesondere verkehrliche Probleme, die sich beispielsweise in der hohen Belastung der Hohenwarter Straße sowie des Altstadtrings äußern.

Planerischer Leitgedanke bei der Identifikation neuer möglicher Wohnbauflächen war daher neben der Ausschöpfung der Möglichkeiten der Nachverdichtung insbesondere die Hinterfragung ehemals geplanter weiterer Wohnbauflächen in der westlichen Hälfte der Stadt sowie die eingehende Untersuchung von Flächen im Osten.

Neben der günstigeren Anbindung für den motorisierten Individualverkehr bieten sich hier jedoch auch weitaus bessere Möglichkeiten, zu den zentralen Einrichtungen der Stadtmitte oder aber zum Bahnhof zu gelangen, und dies auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente sollten daher zukünftig (mit Ausnahme der bereits angestoßenen Erweiterung des Ortsteils Heißmanning) nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Bei der Untersuchung in Frage kommender Flächen wurde der Schwerpunkt weiterhin auf möglichst zusammenhängende Flächen gelegt, die die Möglichkeit der Schaffung eigener Infrastrukturen wie separate Zufahrten, eigene Versorgungsmöglichkeiten oder Einrichtungen für die Kinderbetreuung zulassen.

5.2 Mischbauflächen

Eine Neudarstellung geplanter Mischbauflächen erfolgt lediglich in vereinzelt kleinen Bereichen der Stadt, in denen eine reine wohnbauliche Nutzung den Anforderungen an die Gebiete nicht entsprechen würde sowie durch eine größere Neuausweisung in Försbach entlang der Bahnlinie.

Im Wesentlichen erfolgt die Darstellung von Mischbauflächen als Bestandseintragung in Teilen der Kernstadt, jedoch insbesondere in den kleineren, ländlich geprägteren Ortsteilen. Die Darstellung als Mischbaufläche kann sich in einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Mischgebiets („MI“), eines Urbanes Gebiets („MU“) oder eines Dorfgebiets („MD“) äußern. Letztere Kategorie würde dem Charakter der kleinen Ortsteile am ehesten entsprechen.

5.3 Gewerbeflächen

Anders als bei der Wohnbauflächenentwicklung ist bei der Gewerbeflächenentwicklung keine Bedarfsberechnung auf Grund der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung möglich. Die Gewerbeflächenentwicklung ist von der Nachfrage nach Gewerbeflächen

abhängig. Die Nachfrage bzw. der Bedarf von Bestandsbetrieben für etwaige Umsiedlungen oder Betriebserweiterungen sind der Stadt mitunter bekannt, die Nachfrage nach Gewerbeflächen von neuen Betrieben stellt sich allerdings oftmals sprunghaft und kurzfristig dar und lässt sich daher nur schwer prognostizieren.

Da für die Stadt Pfaffenhofen im Rahmen des Flächennutzungsplans von einer Bevölkerungszunahme von maximal 1% pro Jahr ausgegangen wird, müssen parallel zur Wohnbauflächenentwicklung auch ausreichend gewerbliche Bauflächen vorgehalten werden, um zusätzliche attraktive Arbeitsplätze entwickeln zu können.

Die genauere Betrachtung der Potenziale in den einzelnen Gewerbegebieten zeigt, dass lediglich in den Gewerbegebieten Kuglhof und Sandkrippenfeld wenige, größere bzw. zusammenhängende Flächen verfügbar sind. Es handelt sich ansonsten überwiegend um kleinteilige Potenziale. Fast alle Flächen befinden sich zudem in Privateigentum und stehen somit auch zukünftig nur eingeschränkt für eine Entwicklung zur Verfügung. Die momentane Nachfrage lässt auf einen weiterhin hohen Bedarf an gewerblicher Baufläche in der Stadt Pfaffenhofen schließen.

Gemäß der beschlossenen Leitlinien werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zusätzlich realisierbare Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese Angebotsplanung dient dazu, der Stadt die Möglichkeit zu geben, schnell und flexibel auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können und Flächen für unterschiedliche Betriebsanforderungen anbieten zu können.

Wesentliche Leitlinie der Stadt Pfaffenhofen für die Darstellung neuer Gewerbeflächen ist die konsequente Freihaltung der Bachauen. Auch wenn diese Flächen sich topografisch gut für eine solche Entwicklung eignen würden, so scheidet sie doch aus Gründen des Naturschutzes sowie auch des Orts- und Landschaftsbilds aus.

Weiterhin soll auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen der planerische Grundsatz gelten, dass ein Überschreiten der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente auch zukünftig nicht in Frage kommt. Dies erfolgt insbesondere, um den Siedlungskörper kompakt zu halten und verkehrliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Es verbleiben somit diejenigen Flächen im Kernstadtbereich, die sich in der Nähe übergeordneter Straßen befinden und in deren Umfeld bereits bestehende Gewerbeflächen existieren. Neue solitäre Standorte sollen nicht vorgesehen werden.

Es sind dies die Standorte Sandkrippenfeld, Umfeld Ilmtalklinik sowie insbesondere der Bereich Kuglhof, in dem mehrere Optionen zur Verfügung stehen. Insbesondere werden ca. 62 ha neue Gewerbeflächen dargestellt. Bezüglich der Realisierung der Standorte ist eine zeitliche Priorisierung möglich. Sonstige Standorte, insbesondere in den Ortsteilen, kommen aus siedlungsstrukturellen Gründen für eine Gewerbeflächenentwicklung nicht in Betracht.

Die Darstellung der übrigen Sonderbauflächen erfolgt jeweils als Bestandsnachtragungen bestehender Nutzungen bzw. rechtskräftiger Bebauungspläne. Insofern sind hier keine alternativen Flächen zu prüfen.

Kaiserslautern, 12.09.2019

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung