



## STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

### 2. Änderung des Flächennutzungsplans

#### „Fischervereinsheim Pfaffenhofen“

##### Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 10.09.2020

##### Anlagen:

Umweltbericht nach §2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 10.09.2020,

Fachbeitrag zur "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP" vom 10.09.2020

(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.09.2020

---

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

---

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET .....	4
2.1	Räumliche Lage.....	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	4
2.3	Erschließungssituation .....	4
2.4	Altlasten .....	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	5
3.2	Regionalplan.....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Hochwassergefahren .....	10
4.	Umweltschutz .....	12
5.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler .....	12
6.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	12

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel**

Durch vorliegende Bauleitplanung soll die baurechtliche Sicherung des bestehenden Vereinsheimes samt Gaststätte des Fischervereins Pfaffenhofen e. V. ermöglicht werden. Das Jahrzehnte bestehende Fischervereinsheim samt Gaststätte und seiner Fischteiche hat bislang noch keinen Niederschlag in der örtlichen Bauleitplanung gefunden, was mit aktueller Planung nachgeholt werden soll. Es entsteht dabei kein neues Baurecht und somit auch keine neue Siedlungsentwicklung. Der Bestand soll vielmehr in gegenständliche Bauleitplanung übertragen werden um damit auch die weitere Entwicklung der Flächen zu steuern.

Das Plangebiet umfasst die bestehende Fischerhütte samt Nebengebäuden, Zufahrten und Stellplätzen. Durch die Bauleitplanung wird der Bestand gesichert und eine weitergehende Ausdehnung in den Außenbereich vermieden. Die Fischerhütte ist baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und befindet sich nach Flächennutzungsplan auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Die baulichen Anlagen wurden für die Vereinsnutzung genehmigt. Lediglich der über die reine vereinsdienliche Nutzung hinausgehende Betrieb als gewerbliche Gaststätte ist mit der aktuellen Genehmigung nicht vereinbar. Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm fordert daher als Voraussetzung für die gaststättenrechtliche Erlaubnis die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Sicherung einer bestehenden und standortgebundenen Nutzung handelt. Eine unkontrollierte Entwicklung und Inanspruchnahme des Außenbereichs werden dadurch nicht ermöglicht.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 199, 199/2, 217 und 223 der Gemarkung Uttenhofen, Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199, 199/2 und 217 der Gemarkung Uttenhofen
- im Osten durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199/2 Gemarkung Uttenhofen
- im Süden durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199, 217 und 223 (Zufahrtsstraße/Feldweg) der Gemarkung Uttenhofen
- im Westen durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 199 der Gemarkung Uttenhofen

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Gemeindeteil Affalterbach, nordöstlich der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Das Plangebiet liegt zwischen der Ilm im Westen und der Staatsstraße 2232 im Osten.

### **2.2 Gebiets- und Bestandssituation**

Auf den Flurnummern befinden sich Bestandsgebäude und dazugehörige Nebenanlagen, die bereits seit Beginn der 1970er Jahre zu Vereinszwecken genutzt werden. Das Vereinsheim wurde bereits zum zweiten Mal nach einem Brand wiederaufgebaut. Dies geschah erstmals 1991 und zuletzt 2013 mit Baugenehmigungsbescheid BVIII20130819 vom 08.05.2013.

### **2.3 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen Wirtschaftsweg im Süden. Der Wirtschaftsweg führt weiter nach Osten und mündet in den straßenbegleitenden Wirtschaftsweg entlang der Staatsstraße St 2232. In ca. 500 m Entfernung ist jeweils eine Anbindung an die Staatsstraße im Süden bzw. auf die Gemeindestraße in Affalterbach im Norden gegeben.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

## 3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 1) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt. Der Gemeindeteil Affalterbach im Norden, wie auch der Gemeindeteil Uttenhofen im Nordosten sind dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen. Bereits im „Leitbild“ des LEP (Seite 5 und 6) wird von dem Ziel gesprochen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen vorhalten zu können.

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 5 und 6)

#### **„Vision Bayern 2025**

#### **[...]- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften -**

*Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.“*

Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichert (vgl. LEP 2.2.5 (G)).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Sicherung einer bestehenden und standortgebundenen Nutzung handelt. Eine unkontrollierte Entwicklung und Inanspruchnahme des Außenbereichs werden dadurch nicht ermöglicht.

### 3.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. ILM liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

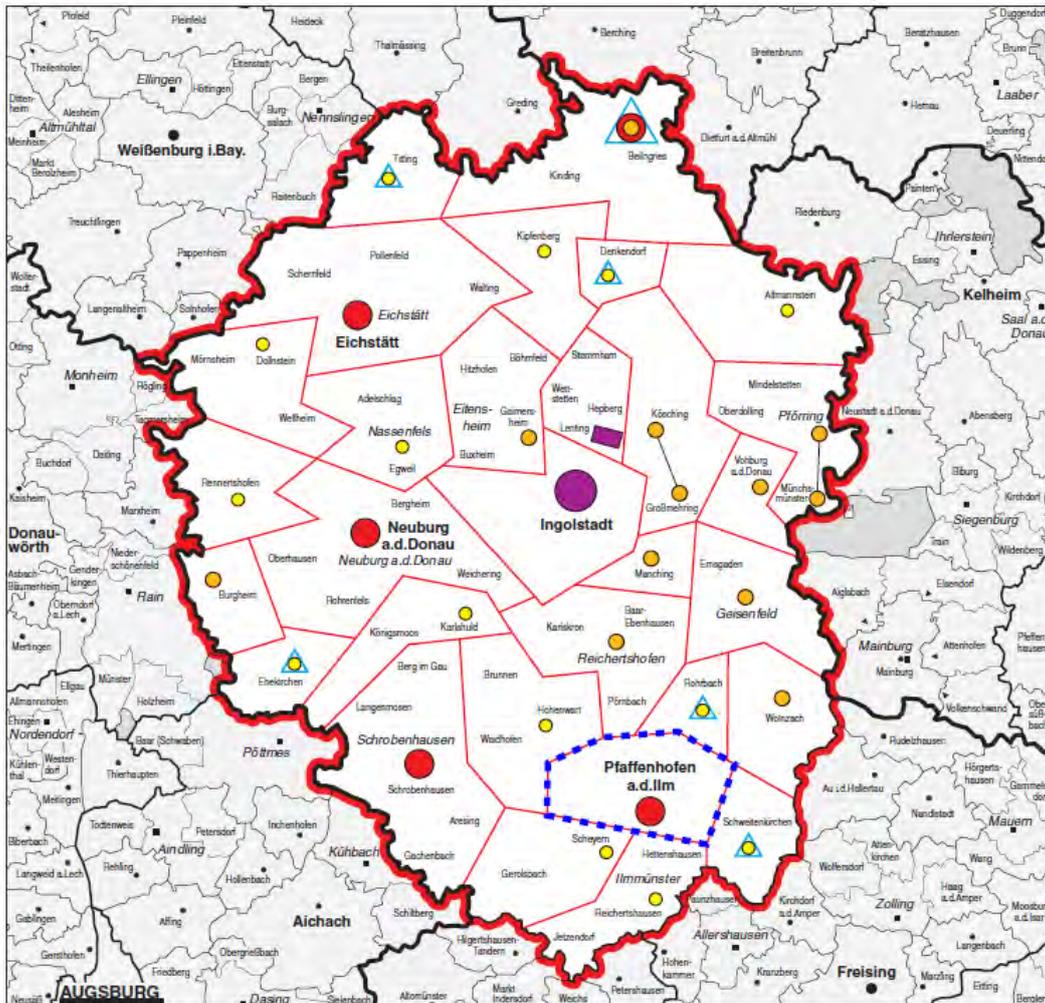


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. ILM um ein Mittelzentrum. Pfaffenhofen a.d. ILM liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuft Verbindung München – Ingolstadt. Auch wird der Landkreis Pfaffenhofen a.d. ILM dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um

gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen, auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen (vgl. Regionalplan AIII (Z)). Mit vorliegender Planung kann diesem Ziel Rechnung getragen werden, da eine dem Vereinssport dienende Nutzung gesichert und sinnvoll ergänzt werden kann.

Die überplanten Flächen liegen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“, innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 8 „Ilmtal“ sowie innerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang des Ilmtals.

Da mit der gegenständlichen Bauleitplanung lediglich die Bestandssituation überplant wird, erfolgt keine nennenswerte Siedlungsentwicklung oder Strukturtätigkeit, welche den gegenständlichen Regionalen Grünzug oder das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Ilmtal“ negativ beeinträchtigt.

Der zurzeit noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu wertende Planbereich ist in besonderer Weise für die Festsetzung des geplanten Sondergebiets geeignet, da der Bestand, unter anderem durch die Fischteiche, naturgemäß an seine Lage im Außenbereich gebunden ist. Die Überplanung ist insbesondere deshalb auch als städtebaulich sinnvoll anzusehen, da damit eine nachhaltige Entwicklung des Fischervereins mit seinem Vereinsheim, samt Gaststätte und dessen Arbeitsplätze gesichert werden. Die Planung berücksichtigt damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft und der kulturellen Bedürfnisse.

Eine Erweiterung findet lediglich im untergeordneten Maße und im notwendigen Ausmaß statt. Der Regionale Grünzug und der regionale Biotopverbund wird mit der vorliegenden Planung nicht unterbrochen, da lediglich eine seit langem bestehende Nutzung gesichert und nur untergeordnet baulich ergänzt wird. Der Luftaustausch wird nicht behindert. Die Funktion der Erholungsvorsorge wird durch den Erhalt des seit Jahrzehnten bestehenden und beliebten Naherholungsziels (Fischerhütte) gestärkt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebiets der Ilm hinsichtlich der Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes, als Raum für die Durchführung gewässerschützender Maßnahmen oder als Frischlufttransportweg. Mit der im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan

vorgesehenen Strukturierung der Stellplätze und der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird zudem die Einbindung der Flächen des Fischervereins in den Naturraum der Ilm aufgewertet. Zudem tragen die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu einer Erhaltung und Entwicklung des Biotopverbundes bei. Dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft wird damit insgesamt hinreichend Rechnung getragen.

Durch die Sicherung des Bestands wird die Ausweitung in den Außenbereich verhindert.

Insgesamt steht die vorliegende Planung der Zielsetzungen des Regionalen Grünzuges damit nicht entgegen (Schutz von zusammenhängenden Freiräumen vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit, Lenkung der Siedlungsentwicklung, Sicherung des Luftaustauschs und der Erholungsvorsorge).

Ebenso wird mit der Planung der Zielsetzung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Ilmtal“

entsprochen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Entwicklung eines regionalen

Biotopverbundes getroffen (heimische und standortgerechte Bepflanzungs-

/Begrünungsmaßnahmen mit autochthonem Pflanz-/Saatgut, extensive Pflegemaßnahmen).

Dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft wird damit hinreichend Rechnung getragen.

Gemäß Vorgabe des Regionalplanes soll auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete

geachtet werden. Derzeit sind bereits Bäume, Büsche bzw. Sträucher in der Landschaft vorhanden.

Analog den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird auf die Darstellung

dieses vorhandenen Gehölzbestandes in der Planzeichnung zur vorliegenden

Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan

wird der vorhandene Gehölzbestand jedoch in einem größeren Umgriff als Hinweis durch

Planzeichen dargestellt. Darüber hinaus werden dort innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

entsprechende Festsetzungen getroffen, um den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten, sowie

durch Anpflanzung weiterer Einzelbäume zu ergänzen. Damit ist eine ausreichend starke

Eingrünung zur schonenden Einbindung in Natur und Landschaft gegeben.

Zur Visualisierung des vorhandenen Gehölzbestandes und der damit bereits vorhandenen

Eingrünung der baulichen Anlagen des Fischervereins folgt die Darstellung eines

Luftbildausschnittes:



*Abb.: Luftbild (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)*

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und untergeordnete Straßenverkehrsflächen dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Fischervereinsheim mit gewerblicher Gaststättennutzung“ ausgewiesen.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

Die vorliegende Planung kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt innerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (siehe auch Flächennutzungsplan) sowie teilweise innerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und innerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ .

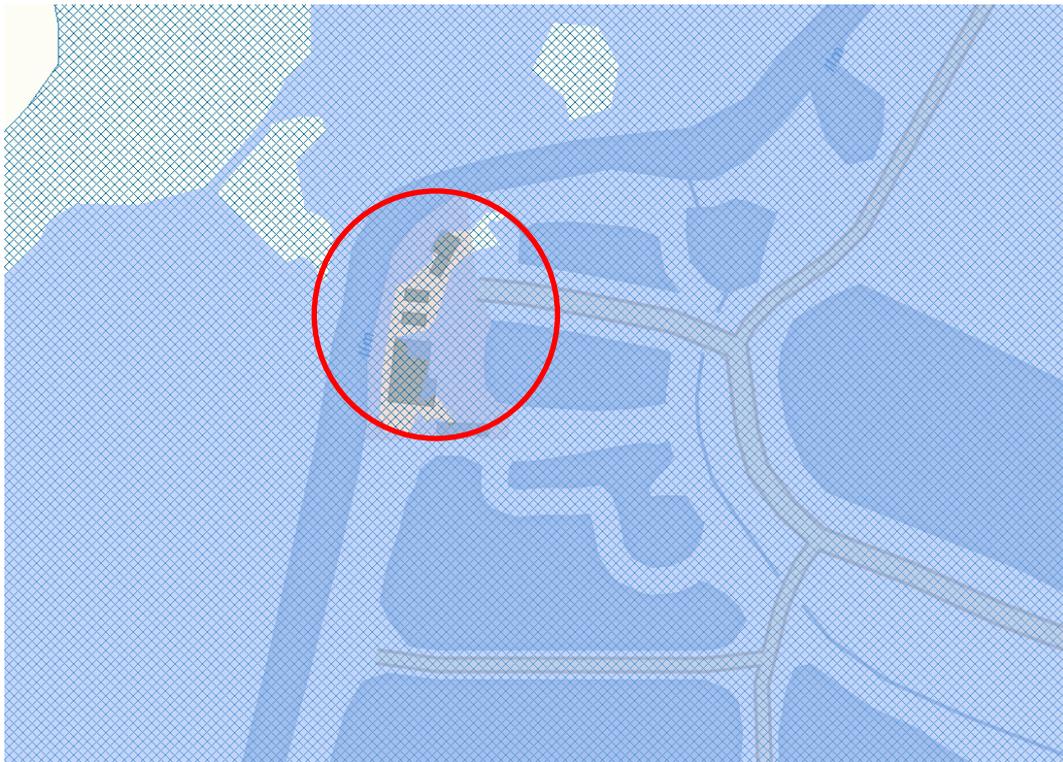


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

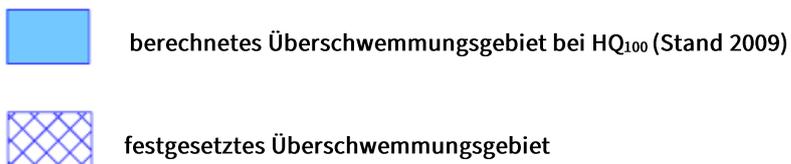


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Trotz der Nähe zur Ilm und der damit verbundenen Lage innerhalb der Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Zum einen handelt es sich um Gebäudebestand, der standortgebunden ist (Fischerei) und zum anderen werden die Gebäude nicht zum überwiegenden Aufenthalt von Personen, insbesondere zu Wohnzwecken, genutzt.

Im Zuge der Errichtung der Gebäude auf Basis der bestandskräftigen Genehmigungen waren bereits geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen (z. B. Höhenlage der Gebäude) und ggf. verlorene Retentionsräume auszugleichen.

Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Anpassung der Hochwassergefahrenflächen vornimmt und diese nach Fertigstellung der Überarbeitung zu beachten sind.

#### **4. Umweltschutz**

Bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB als Anlage beigefügt.

#### **5. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler**

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

**Gesamtfläche Geltungsbereich**

**ca.2.302 m<sup>2</sup>**