

Stadt Pfaffenhofen an der Ilm
**Gesamtfortschreibung des
Flächennutzungsplans**



Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Mai 2017

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

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
Annika Beck | a.beck@bbp-kl.de
Peter Riedel | p.riedel@bbp-kl.de
Inge Jung | i.jung@bbp-kl.de

Kaiserslautern, Mai 2017

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

Inhaltsverzeichnis

Planungsbegründung.....	1
A. Ziel und Zweck der Aufstellung des Flächennutzungsplans.....	1
1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans.....	1
2 Anlass der Gesamtfortschreibung und Aufstellungsbeschluss.....	2
3 Planungsgrundlagen.....	3
4 Verfahren.....	9
B. Vorgaben und Ziele.....	11
1 Vorgaben Landesplanung.....	11
2 Vorgaben Regionalplanung.....	11
3 Kommunale Planungsziele.....	13
3.1 Leilinen der Siedlungsentwicklung.....	13
C. Fachliche Planungen und Konzepte.....	16
1 Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan.....	16
2 Verkehr.....	17
2.1 Überörtliche Planungen.....	17
2.2 Verkehrsentwicklungsplan.....	18
3 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.....	18
4 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraftanlagen“.....	19
5 Integriertes Klimaschutzkonzept.....	20
6 Einzelhandelsgutachten.....	20
D. Konzeption zur Siedlungsflächenentwicklung.....	21
1 Ermittlung von Entwicklungsbereichen in der Stadt Pfaffenhofen.....	21
2 Ermittlung des Bauflächenbedarfs.....	25
2.1 Wohnbaufläche.....	25
2.1.1 Ermittlung des Bedarfs.....	25
2.1.2 Ermittlung des Angebots.....	26
2.1.3 Ergebnis und Schlussfolgerungen.....	30
2.2 Mischbaufläche.....	30
2.2.1 Ermittlung des Bedarfs.....	30
2.2.2 Ermittlung des Angebots.....	30
2.2.3 Ergebnis und Schlussfolgerungen.....	32
2.3 Gewerbefläche.....	32

2.3.1 Ermittlung des Bedarfs	32
2.3.2 Ermittlung des Angebots	33
2.3.3 Ergebnis und Schlussfolgerungen	34
E. Darstellung der Änderungen im Flächennutzungsplan	35
1 Kernstadt	35
1.1 Gemarkung Pfaffenhofen	37
1.2 Gemarkung Förnbach	59
1.2.1 Förnbach	59
1.2.2 Weihern	66
1.3 Gemarkung Eberstetten	68
1.5 Gemarkung Niederscheyern	71
1.6 Gemarkung Sulzbach	80
1.7 Gemarkung Heißmanning	81
2 Siedlungsschwerpunkte mit Außenentwicklungspotenzial	
- „Große Ortsteile“	89
2.1 Affalterbach	89
2.2 Ehrenberg	90
2.3 Tegernbach	96
2.4 Uttenhofen	100
3 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit	
Eigenentwicklungspotenzial - „Kleine Ortsteile“	102
3.1 Angkofen	104
3.2 Bachappen	105
3.3 Eckersberg	107
3.4 Eja	109
3.5 Eutenhofen	110
3.6 Fürholzen	111
3.7 Göbelsbach	112
3.8 Gundamsried	114
3.9 Haimpertshofen	115
3.10 Kleinreichertshofen	117
3.11 Menzenbach	119
3.12 Seugen	120
3.13 Streitdorf	121
3.14 Walkersbach	123
3.15 Wolfsberg	125
F. Bilanzierung der Bauflächen	126
1 Wohnbauflächen	126
2 Mischbauflächen	127
3 Gewerbeflächen	128
G. Wesentliche Auswirkungen der Planung	130
H. Aufstellungsvermerk	132

PLANUNGSBEGRÜNDUNG GEM. § 2 A S. 2 NR. 2 BAUGB

A. ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). Es überträgt die Verantwortung für die Aufstellung von städtebaulichen Planungen und Entwicklungszielen im Rahmen der Bauleitplanung den Gemeinden.

**Rechtliche
Grundlage**

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.

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." (§ 1 Abs.5 BauGB).

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange des Verkehrs,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Auch die Ergebnisse von sonstigen städtebaulichen Planungen der Gemeinden sind in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan ist, was die Aussageschärfe und Außenwirkung angeht, die grobkörnigere kommunale Planungsebene. Er dient nach § 8 Abs. 2 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. Als behördenverbindlicher Leit- und Zielplan entfaltet er gegenüber den Bürgern keine unmittelbare

**Verbindlich-
keit für Bürger**

Rechtswirkung. So begründet er weder Planungsrecht noch Nutzungsrechte für Teilflächen oder einzelne Grundstücke. Diese sind nur über die verbindliche Bauleitplanung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

**Behördenver-
bindlichkeit** Für die Fachplanungsträger kann der FNP eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

**Aufgaben des
FNP** Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die Steuerung der nachfolgenden Planungen. Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für Bebauungspläne und gibt damit die Vorgabe für die künftige Inanspruchnahme der Flächen. Er regelt die Zuordnung der Bau- und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere Planungsträger. Er drückt den planerischen Willen der Stadt aus, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen zueinander zu belegen sind, welche Flächen von der Bebauung freigehalten werden sollen und wie sich diese Flächen insgesamt in das Netz des überörtlichen Verkehrs und der örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan soll verhindern, dass sich durch kleinteilige, isolierte Planungen ein nachteiliges Siedlungsgebilde entwickelt.

**Planungs-
horizont** Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung beschränkt auf die vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde mit einem Prognose- und Planungshorizont von etwa 15 Jahren dar.

**Regelungs-
inhalte** Der Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf die Darstellung der Bodennutzung. Er ist eine reine Flächenplanung. Die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung kann in ihren Darstellungen daher nur soweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf Grund und Boden haben und dort ihren Niederschlag finden. Gemäß § 5 Abs.1 S.1 BauGB hat der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in seinen Grundzügen darzustellen. Dies bedeutet eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung, die nicht parzellenscharf ist. Durch die Beschränkung auf die Darstellung der Grundzüge soll erreicht werden, dass genügend Spielraum für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs.2 BauGB besteht.

Der Flächennutzungsplan besteht aus

- der Planzeichnung der gesamten Stadt mit Legende im Maßstab 1:10.000,
- den Planzeichnungen der einzelnen Ortsteile im Maßstab 1:5.000 sowie
- der Begründung zum Flächennutzungsplan einschließlich Umweltbericht.

2 Anlass der Gesamtfortschreibung und Aufstellungsbeschluss

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

Trotz des Siedlungsdrucks und der hohen Nachfrage nach Bauland in der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm sind 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 bedarf es einer Überprüfung der Bauflächendarstellungen auf Grund stadtplanerischer sowie landespflegerischer Betrachtungen.

**Bauflächen
wurden nicht
realisiert**

Die durch europarechtliche Vorgaben geprägte Umweltgesetzgebung sowie die Novellierungen des Baugesetzbuches von 1998 und 2004 haben die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die vorbereitende Bauleitplanung erheblich verändert. Insbesondere muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in deren Rahmen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

**Änderung
gesetzlicher
Rahmenbedin-
gungen**

Aus den genannten Gründen hat der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in seiner Sitzung vom 09.07.2015 die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

**Aufstellungs-
beschluss**

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern beauftragt.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Landschaftsplans, der durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Flächennutzungsplanung erstellt wurde.

3 Planungsgrundlagen

Folgende Planungsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans beachtet:

Übernahme von rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderungen

Vor der Ausweisung bzw. Rücknahme von Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan wurden die bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderungen, die die Stadt vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen hat entsprechend in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Da diese Änderungen bereits vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben, wird auf eine explizite Darstellung der Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung wurde entsprechend redaktionell angepasst und als Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Übernahme rechtswirksamer Teilfortschreibungen des Flächennutzungsplans

Die Darstellungen des sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windkraftanlagen“ werden in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

Da der Teilflächennutzungsplan bereits rechtswirksam ist, wurden die, durch die getroffenen Darstellungen betroffenen Belange bereits im Verfahren des Teilflächennutzungsplans abgewogen. Es handelt sich daher um die nachträgliche Übernahme bereits rechtswirksamer Darstellungen.

Informative Darstellung von im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderungen

Parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans befinden sich verschiedene Änderungen des Flächennutzungsplans aktuell im Verfahren. Diese Änderungen durchlaufen ein eigenständiges Aufstellungsverfahren inklusive Begründung und Umweltbericht. Aus diesem Grund werden sie in Kapitel E „Darstellung der Änderungen im Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtfortschreibung“ nicht erläutert. Der Vollständigkeit halber werden diese Änderungen in der Planzeichnung informativ dargestellt, sie sind allerdings nicht Gegenstand der Gesamtfortschreibung. Für weiterführende Informationen wird auf das jeweilige Änderungsverfahren verwiesen.

Folgende Flächennutzungsplanänderungen werden informativ in der Planzeichnung dargestellt:

- 44. Änderung „Sondergebiet - Kiesabbau und Recycling“ (Stand: Vorbereitung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- 46. Änderung „Gewerbegebiet Sandkripenfeld“ (Stand: Vorlage beim Landratsamt zur Genehmigung)
- 47. Änderung „Heißmanning-Weingartenfeld“ (Stand: Vorlage beim Landratsamt zur Genehmigung)
- 50. Änderung „Sondergebiet Ziermühle“ (Stand: Vorbereitung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- 52. Änderung „Gewerbegebiet Sandkripenfeld II“ (Stand: Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

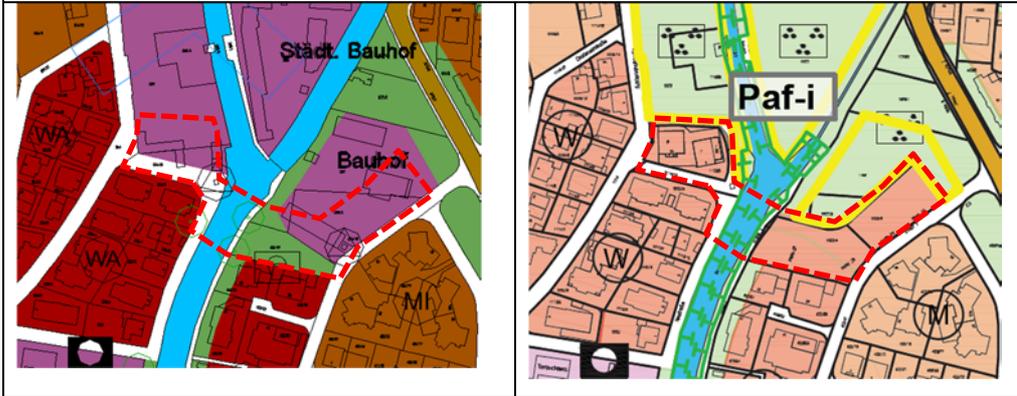
Berichtigung der Planzeichnung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Vor der Ausweisung bzw. Rücknahme von Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan wurde die Planzeichnung des Flächennutzungsplans entsprechend den Vorgaben des §13a BauGB berichtigt. Da diese Bebauungspläne bereits vor der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben, wird auf eine Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend berichtigt und als Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Zur Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Berichtigungen erfolgt an dieser Stelle eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Darstellung der Bebauungspläne erfolgt als Bruttobaufläche, die rote Umrandung stellt den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans dar.

Bebauungsplan Nr. 12 „Ilmbogen“ - 6. Änderung

In Kraft seit 11.08.2015



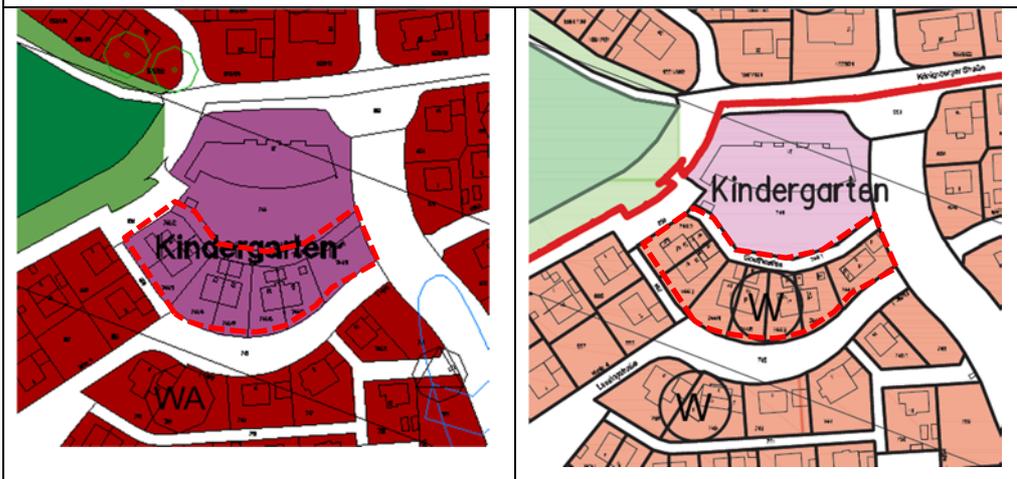
Bebauungsplan Nr. 89 „Förnbach - Auf der Höhe“ - 3. Änderung

In Kraft seit 21.04.2016

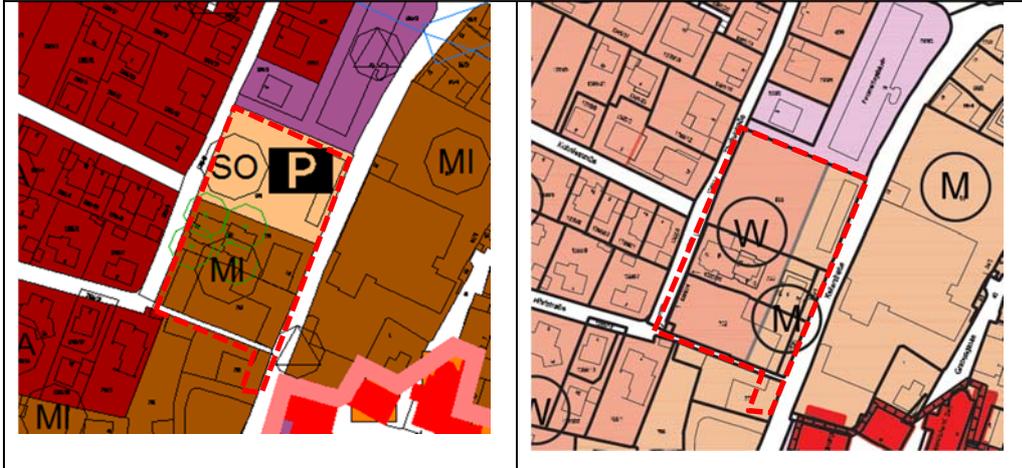


Bebauungsplan Nr. 99 „Radlhöfe“ - 9. Änderung

In Kraft seit 22.11.2011



Bebauungsplan Nr. 122 „An der Kellerstraße (ehemals Parkplatz Kellerstraße“ - 1. Änderung
In Kraft seit 04.08.2012



Bebauungsplan Nr. 124 „Pfaffel-Garten“ - 1. Änderung
In Kraft seit 01.03.2016

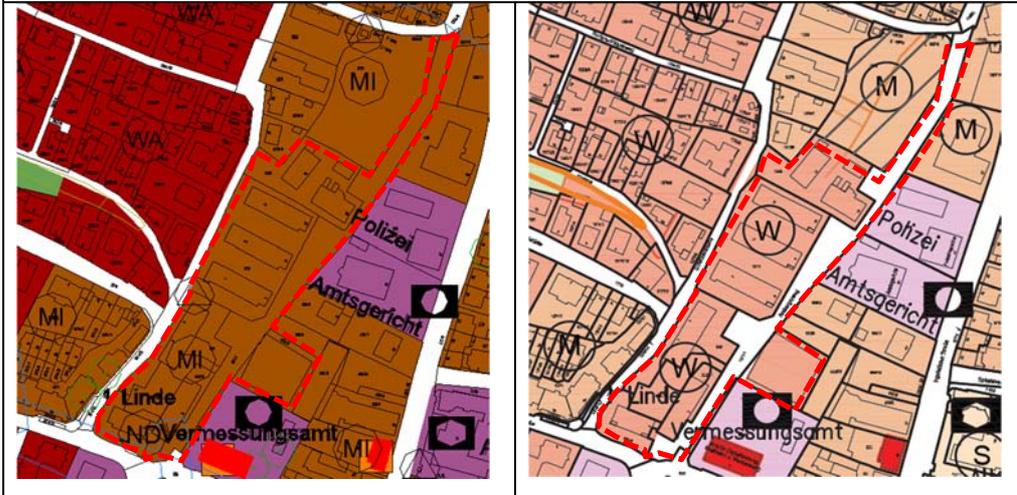


Bebauungsplan Nr. 126 „Südlich der Dieselstraße“ - 1. Änderung
In Kraft seit 08.08.2016



Bebauungsplan Nr. 132 „An der Kreuzloh“

In Kraft seit 21.02.2011



Bebauungsplan Nr. 149 „Sondergebiet Altenheim“

In Kraft seit 29.01.2014



Die Darstellung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Dr. Bergmeister-Straße“ – 17. Änderung wird durch die in Kapitel E.1.1.1 beschriebene Änderung des Flächennutzungsplans „Paf-e“ geändert und wird daher in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Anbei werden informativ die Darstellungen des Bestands-Flächennutzungsplans und des Vorentwurfs zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans dargelegt. Die rote Umrandung stellt den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans dar.



Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Folgende Inhalte wurden gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

- Altlasten.

Folgende Inhalte wurden gem. § 5 Abs. 4 BauGB und § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- nach Naturschutzrecht festgesetzte Naturdenkmäler,
- nach Landesrecht geschützte Denkmalzonen und geschützte Kulturdenkmäler,
- durch Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutzgebiete,
- durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Unterscheidung zwischen Bestandsflächen und geplanten Bauflächen

In der Planzeichnung wurde bisher keine Unterscheidung zwischen bebauten Bauflächen und Bauflächenpotenzialen im Sinne von unbebauten Bauflächen unterschieden. Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird in der Planzeichnung eine grundlegende Unterscheidung zwischen geplanten und bebauten Bauflächen eingeführt.

Als Bestandsflächen werden folgende Flächen dargestellt:

- Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan eine Bauflächendarstellung aufweisen und bereits bebaut sind,
- Flächen, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung erstmalig eine Flächendarstellung erhalten (insbesondere Darstellung von Bestandsflächen in den „kleinen Ortsteilen“), die aber bereits bebaut sind.

Als geplante Bauflächen werden folgende Flächen dargestellt:

- im bisherigen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Bauflächen, die bisher nicht bebaut wurden,
- im Rahmen der Gesamtfortschreibung neu dargestellte Bauflächenpotenziale.

Die geplanten Bauflächen werden in der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichnet.

Redaktionelle Anpassungen von Darstellungen im Flächennutzungsplan

Folgende Darstellungen wurden überarbeitet:

- Bisher wurden die Bauflächen im Flächennutzungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Baugebiete gem. § 1 Abs. 2 BauNVO). Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wurde diese Darstellung durch die Darstellung der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ersetzt, da diese einen größeren Interpretationsspielraum bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan ermöglicht.
- Die Darstellung von Trafostationen durch Symbole wurde zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung reduziert. Die Trafostationen werden nur dort dargestellt, wo auch Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt werden.
- Die Darstellung der Gewässer wurde entsprechend der aktuellen Katastergrundlage in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

4 Verfahren

Durch die Beauftragung eines interdisziplinären Planungsteams für die Erarbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (BBP, Kaiserslautern), des Landschaftsplans als Fachbeitrag zum FNP (BBP, 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 eine intensive Beteiligung der Bevölkerung forciert. 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.

**Beteiligung
der
Bürgerschaft**

Folgende Veranstaltungen wurden bis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß BauGB 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

In den einzelnen Foren wurde jeweils ein Vortrag zum entsprechenden Themenkomplex durch das bearbeitende Planungsbüro gehalten. Im Anschluss wurde den Bürgern die Möglichkeit geboten gemeinsam oder in Gruppen über die vorgestellten Themen und Problemfelder zu diskutieren. Die Ergebnisse der Diskussion wurden protokolliert und haben Eingang in die weiteren Planungsüberlegungen gefunden.

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.

Im Anschluss an diese Einbindung der Öffentlichkeit in die verschiedenen Bereiche der Planung erfolgt 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. In einem ersten Schritt wurde dazu am 03.04.2017 der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan erläutert.

B. VORGABEN UND ZIELE

1 Vorgaben Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Die Stadt wird zudem im System der Zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Mittelzentrum

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgenden Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**Flächen-
sparen**

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

**Innen-
entwicklung**

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**Zersiedlung
vermeiden**

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2 Vorgaben Regionalplanung

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind. Innerhalb der Raumordnung nimmt die Regionalplanung somit das Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung ein.

Zur Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben legt der Regionalplan Ingolstadt unter anderem die im Folgenden aufgeführten Ziele und Grundsätze für das Siedlungswesen fest. Durch die dargelegten Auszüge aus der Begründung der Ziele und Grundsätze im Regionalplan werden die Beweggründe für die Festlegungen ergänzend erläutert.

- Bedarf an Siedlungsflächen** *G 1.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*
- Begründung:** Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen.
- Flächensparen** *G 1.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*
- Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung** *Z 1.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.*
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*
- Begründung:** Die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte mit ihren Hauptorten ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Die Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde wirkt außerdem grundsätzlich der Zersiedlung entgegen, wobei eine moderate Siedlungsentwicklung auch in Ortsteilen möglich sein soll, um Nachkommen der dort Wohnenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.
- Zersiedlung vermeiden** *Z 1.3: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*
- Begründung:** Als Folge der starken Siedlungstätigkeit der letzten Jahrzehnte sind die Freiräume zwischen benachbarten Siedlungseinheiten (Ortsteilen) teilweise nicht unwesentlich verringert worden.
- Freiräume erfüllen jedoch in besonderem Maße Funktionen der Erholung und des ökologischen Ausgleichs und sie gliedern die Siedlungslandschaft. Mit dem Erhalt von Freiräumen können nachteilige Einflüsse

auf das Orts- und Landschaftsbild und auf das Wohnumfeld vermieden werden.

- G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*

Begründung: Im südlichen Teil der Region, in der die Auspendlerquote in die Region München sehr hoch liegt, besteht ein Nachholbedarf an gewerblichen Siedlungsflächen. Eine Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen wird hier regelmäßig nicht der gleichzeitigen Ausweisung von Wohnbauflächen bedürfen, da die Auspendler lediglich umgepolt werden.

**Verhältnis
Siedlungs-
und Gewerbe-
entwicklung**

- Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

Begründung: Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.

Durchgrünung

Zusätzlich sieht der Regionalplan Ingolstadt unter anderem folgenden Grundsatz für die gewerbliche Siedlungstätigkeit fest:

**Gewerbeent-
wicklung**

- G 3.1: Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.*

Begründung: Häufig erschweren vor allem in dichter besiedelten Gebieten fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder Anforderungen des Immissionsschutzes den Verbleib von Betrieben an ihren bisherigen Standorten. Betroffen sind insbesondere mittlere und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Es ist regelmäßig vorteilhaft, wenn trotz dieser Erschwernisse diese Betriebe an ihren bisherigen Standorten verbleiben können, an denen sie zur erwünschten Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen beitragen.

3 Kommunale Planungsziele

3.1 Leitlinien der Siedlungsentwicklung

Der Pfaffenhofener Stadtrat hat im Rahmen seiner Klausurtagungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplans am 04. und 05. März 2016 sowie am 25. November 2016 folgende Leitlinien für die Siedlungsentwicklung der Stadt beschlossen:

Oberziele

- Behutsame Siedlungsentwicklung und Wachstumsbegrenzung (Korridor 0,5 -1% Wachstum pro Jahr),
- Ausweisung von Bauflächen an der Obergrenze des Korridors zur Wahrung der Flexibilität,
- angestrebte Dichte bei ca. 40 EW/ha. Im Bereich der Kernstadt dichter, nach außen lockerer,
- die wesentliche bauliche Entwicklung soll in der Kernstadt stattfinden,
- jegliche Entwicklung soll verkehrs- und landschaftsverträglich sein,
- Beachtung planerischer Gesichtspunkte vor Einzelinteressen,
- künftig Anwendung von Durchsetzungsinstrumenten zur Umsetzung der Planungsziele,
- Herausnahme nicht realisierungsfähiger Flächen aus dem vorherigen Planungszeitraum,
- Umlegung sozialer Folgekosten,
- Baulandentwicklung möglichst unter Einbeziehung der Baulücken und der Nachverdichtungspotentiale,
- Anwendung der Instrumente zur Wahrung der Pfaffenhofener Baukultur. Zur Wahrung der Kleinteiligkeit und der ortstypischen Baustruktur sollen strukturell erhaltenswerte Quartiere rechtlich geschützt werden.

Entwicklung der Ortsteile

- Einteilung und Zuordnung der Ortsgemeinden in verschiedene Entwicklungs-Kategorien: Ortsteile mit Außenentwicklungspotenzial, Ortsteile mit Eigenentwicklungspotenzial und Ortsteile ohne Bebauungszusammenhang,
- in den Ortsgemeinden mit Eigenentwicklungspotenzial soll in geringem Umfang auch zusätzliche Bebauung möglich sein,
- Festlegung der Eigenentwicklungsflächen nach ortsplanerischen Aspekten,

Gewerbeentwicklung

- die Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Betriebe soll besondere Beachtung finden,
- Förderung von Mischgebieten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- keine schleichende Entwicklung von Gewerbe zu Wohnen,
- weitere Ausweisung von realisierbaren Gewerbeflächen,
- für die ausgewiesenen Flächen sollen Konzepte erarbeitet werden, aus denen unterschiedliche Charaktere bzw. Strategien für die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe klar werden, z.B. für Kleingewerbetreibende, Großgewerbe, etc.

Wohnen

- Förderung von Gebieten mit besonderen Baulandqualitäten (z.B. energieeffizientes Wohnen, sozialer Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen,...)

C. FACHLICHE PLANUNGEN UND KONZEPTE

1 Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 wurden grundsätzlich die Zuständigkeiten zwischen Bund und Ländern neu geordnet. Der maßgebende § 11 des BNatSchG nennt in Absatz 1 nach wie vor die Landschaftsplanung als Instrument für die Darstellung der Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet einer Gemeinde bzw. Stadt. Er hält darüber hinaus fest, dass abweichende Vorschriften der Länder zum Inhalt sowie Vorschriften zur Rechtsverbindlichkeit unberührt bleiben.

Gemäß Artikel 4 des Bayrischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind Landschaftspläne Bestandteile der Flächennutzungspläne. Somit ist der Landschaftsplan als eine Fachplanung in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes sind gemäß den Leistungsphasen der HOAI folgende Schritte abzuarbeiten:

- Klären der Aufgabenstellung
- Ermitteln der Plangrundlagen
Hierunter fällt die Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsbereichs in Text und Karte zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Schutzgebiete, Arten/Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung
- Erarbeiten der vorläufigen Planfassung mit der landespflegerischen Entwicklungskonzeption
Dabei werden auf Basis der zuvor ermittelten Plangrundlagen die Ziele für die verschiedenen Nutzungsansprüche entwickelt, so stellen z.B. Böden mit hohem Ertragspotenzial Vorrangflächen für die Landwirtschaft dar, Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotenzial werden dagegen als Vorrangflächen für Naturschutz entwickelt. Hierzu werden für die einzelnen Teilräume Ziele und Maßnahmen dargestellt.
- Zusammenstellung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans zur Integration in den Flächennutzungsplan

Die gemeindliche Landschaftsplanung ist dabei als ein Prozess zu verstehen, der eine enge Zusammenarbeit und einen kontinuierlichen Dialog zwischen allen Beteiligten voraussetzt. Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplans für die Stadt Pfaffenhofen wurden insbesondere die Stadt Pfaffenhofen, die Bürger sowie die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Zusätzlich fanden zwei Arbeitskreise statt, zu denen Naturschutzverbände, Vertreter der Land- und Forstwirtschaft sowie Wasserwirtschaft eingeladen wurden.

Folgende Inhalte des Landschaftsplans wurden gemäß Stadtratsbeschluss in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen:

Nachrichtliche Darstellung

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (hier: Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmale)
- Schutzgebiete nach Wasserrecht (hier: Überschwemmungsgebiet Ilm, Wasserschutzgebiete)

- Schutzgebiete nach Denkmalschutz (hier: Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Geotope)
- Biotope der Biotopkartierung Bayern (zum Großteil geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG)

Darstellung nach § 5 BauGB

- Vorschläge zu ergänzenden Schutzgebieten und –objekten (hier: geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale)
- Vorrangflächen für Naturschutz (hier Ilmtal, Gerolsbachtal, Bachtäler der Gewässer 3. Ordnung, magere und feuchte Standorte)
- Vorrangflächen für Klimaschutz (hier: Kaltluftbahnen entlang der Bachtäler)
- Besondere Biotopstrukturen (u.a. markante Bäume, Baumreihen Hecken)
- Grenzen der Siedlungsentwicklung an sensiblen Bereichen, insb. der Auen und Bachtäler
- Eingrünung der Ortsränder aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes sowie als Puffer zu angrenzenden Hopfenfeldern

2 Verkehr

2.1 Überörtliche Planungen

Im Folgenden werden überörtliche Planungsvorhaben dargestellt, die die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm betreffen.

Ortsumfahrung Pfaffenhofen

Die Ortsumfahrung Pfaffenhofen ist im Bundesverkehrswegeplan als Projekt mit vordringlichem Bedarf aufgenommen. Ziel des Projekts ist die Entlastung der Ortsdurchfahrt, die bei Stauungen auf der A9 als offizielle Bedarfsumleitung gilt.

Die Ortsumfahrung, auch B13 neu genannt, wird im Flächennutzungsplan allerdings noch nicht berücksichtigt, da noch keinerlei Trassendiskussion stattgefunden hat.

Südümgehung

Im Gegensatz zur Ortsumfahrung ist die Südümgehung Pfaffenhofens Teil des Verkehrsentwicklungsplans. Die Umgehungsstraße ist Teil des Ausbauplans für die Staatsstraßen in Bayern. Darin ist die Ortsumgehung mit der Dringlichkeit 1R (1. Dringlichkeit – Reserve) eingestuft, das bedeutet, dass das Projekt in den Jahren 2021 bis 2025 bearbeitet werden soll.

Für weitere Informationen zum Verkehrsentwicklungsplan siehe Kapitel C.2.2 bzw. in der Anlage zu dieser Begründung.

2.2 Verkehrsentwicklungsplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Pfaffenhofen an der Ilm werden gleichzeitig ein Landschaftsplan (BBP Kaiserslautern) und ein Verkehrsentwicklungsplan (gevas, München) für das Stadtgebiet erarbeitet. Durch die zeitgleiche Bearbeitung wird eine ganzheitliche Betrachtung der drei Planwerke gewährleistet.

Unter einem Verkehrsentwicklungsplan wird das Entwicklungsleitbild für den Verkehrsbereich als verkehrliche Orientierungslinie für Verwaltung, Politik, Bürger und Planer verstanden. In einem integrativen bzw. ganzheitlichen Ansatz werden alle Verkehrsmittel in die Planungskonzeption einbezogen. Dabei wird ein Planungszeitraum von 10 bis 20 Jahren berücksichtigt. Ein wesentlicher Kernbestandteil ist die inhaltliche Festlegung von Zielen und Strategien.

Als vorrangige Ziele für Pfaffenhofen gelten die Stärkung der Nahmobilität und des ÖPNV, die Barrierefreiheit, das Parkraummanagement in der Innenstadt und des P&R sowie die Weiterentwicklung des Radverkehrsangebots. Letztendlich soll der verbleibende und nicht-verlagerbare Verkehr verträglich abgewickelt werden.

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans wird der sogenannte Prognosenullfall im Verkehrsmodell zu Grunde gelegt. Der Prognosenullfall zeigt die erwarteten Belastungen im fließenden Verkehr, auf Grund der im Flächennutzungsplan dargestellten Änderungen jedoch ohne Maßnahmen der Verkehrsplanung. Auf der Grundlage des Prognosenullfalls können dann die Auswirkungen von verschiedenen Maßnahmenvorschlägen auf den fließenden Verkehr beurteilt werden.

Im Allgemeinen werden folgende Themen behandelt:

- Verkehrsberuhigungen in der Innenstadt, um nicht notwendigen Kfz-Verkehr aus der Kernstadt herauszunehmen und die Aufenthaltsqualität zu steigern,
- Parken um die Innenstadt und am Bahnhof,
- Radinfrastruktur,
- Fußverkehr,
- Öffentlicher Nahverkehr,
- zusätzliche Mobilitätsangebote wie Carsharing, Lastenpedelecs, Mobilitätsmanagement.

Derzeit wird ein integriertes Konzept im Bereich des Altstadtrings (Innenstadt) erarbeitet, das stadtfunktionale, verkehrliche und stadtgestalterische Belange beachtet. Das Konzept soll unter anderem eine weitere Verkehrsentlastung in der Innenstadt, eine Optimierung der Verkehrsführung und ein Parkraumraumkonzept beinhalten.

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde im Jahr 2012 beschlossen. Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde auf Grund einer Bestandserfassung eine Analyse durchgeführt in

der die Stärken und Schwächen sowie die Potenziale der Stadt ermittelt wurden. Abschließend wurden Handlungsfelder und ein Entwicklungsplan für die Themenfelder Bevölkerung, Wirtschaft und Einzelhandel, Verkehr sowie Städtebau entwickelt und Maßnahmen für die einzelnen Handlungsfelder erarbeitet.

Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen haben keinen direkten räumlichen Bezug und können daher nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplan angegangen werden.

Die folgenden flächenbezogenen Maßnahmenvorschläge wurden in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beachtet:

- Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen,
- Ausweisung eines Hotelstandorts in Bahnhofsnähe,
- Überprüfung und teilweise Übernahme von vorgeschlagenen Entwicklungspotenzialen,
- Darstellung von Grünflächen für die Gartenschau,
- teilweise Übernahme von freizuhaltenden Grünbereichen,
- behutsame Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen.

4 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraftanlagen“

Im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm bestehen bereits mehrere Windkraftanlagen und eine Klein-Windkraftanlage. Größere Teile des Landkreises bieten grundsätzlich für die Nutzung der Windenergie ausreichende Voraussetzungen. Auf Grund dieser Situation haben sich die Kommunen des Landkreises im Jahr 2013 dazu entschlossen einen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraftanlagen“ aufzustellen.

Um eine gemeinsame Koordinierung des sachlichen Teilflächennutzungsplans zu erreichen, haben sich alle beteiligten Kommunen mit Datum vom 11.07.2013 gemäß §205 BauGB zu einem Planungsverband „Windkraftplanung Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm“ zusammengeschlossen. Ein Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

Folgende Gemeinden sind am Planungsverband beteiligt: Pfaffenhofen a.d. Ilm, Geisenfeld, Vohburg a.d. Donau, Hohenwart, Manching, Reichertshofen, Wolnzach, Baar-Ebenhausen, Ernsgaden, Gerolsbach, Hettenshausen, Ilmünster, Jetzendorf, Münchsmünster, Pörsnbach, Reichertshausen, Rohrbach, Scheyern und Schweitenkirchen.

Der sachliche Teilflächennutzungsplan zielt darauf ab, privilegierte Windkraftanlagen zu steuern und die Voraussetzungen für eine spätere verbindliche Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

Der Teilflächennutzungsplan ist am 24.03.2016 in Kraft getreten, die Darstellungen für die Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm werden in die Planzeichnung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

5 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Aktionsplan 2013-2017 beinhaltet ein Paket von insgesamt 28 Maßnahmen bzw. Projekten aus dem Maßnahmenkatalog des Klimaschutzkonzeptes, die sich für die Umsetzung innerhalb der genannten fünf Jahre besonders eignen. Es werden Maßnahmen zu folgenden Themenbereiche vorgeschlagen: Kommunales Energie- und Klimaschutzmanagement, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierung im Gebäudebestand, Industrie Gewerbe und Dienstleistung, Erneuerbare Energien und Verkehrsbereich.

Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen haben keinen direkten räumlichen Bezug und können daher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Insbesondere zum Themenbereich erneuerbare Energien wurden folgende Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Bereits bestehende Photovoltaikanlagen wurden gem. der entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen redaktionell in die Planzeichnung übernommen. Zusätzliche Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurden nicht dargestellt.

Mit der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans bezüglich Windkraftanlagen wurde ein wichtiger Grundstein für die Umsetzung von Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energie gelegt. Die in der Teilfortschreibung getroffenen Darstellungen werden in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

6 Einzelhandelsgutachten

Im Jahr 2008 wurde ein Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Pfaffenhofen erarbeitet.

Die Ergebnisse der im Rahmen des Konzepts durchgeführten Verkaufsflächenpotenzialberechnung bedeuten für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation notwendig ist, um Pfaffenhofen als attraktiven Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Konkrete flächenbezogene Aussagen, die in den Flächennutzungsplan zur übernehmen wären, werden nicht getroffen. Zudem wird das Einzelhandelskonzept aktuell fortgeschrieben. Im weiteren Verfahren werden für die Flächennutzungsplanung relevante Ergebnisse beachtet.

D. KONZEPTION ZUR SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG

1 Ermittlung von Entwicklungsbereichen in der Stadt Pfaffenhofen

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.

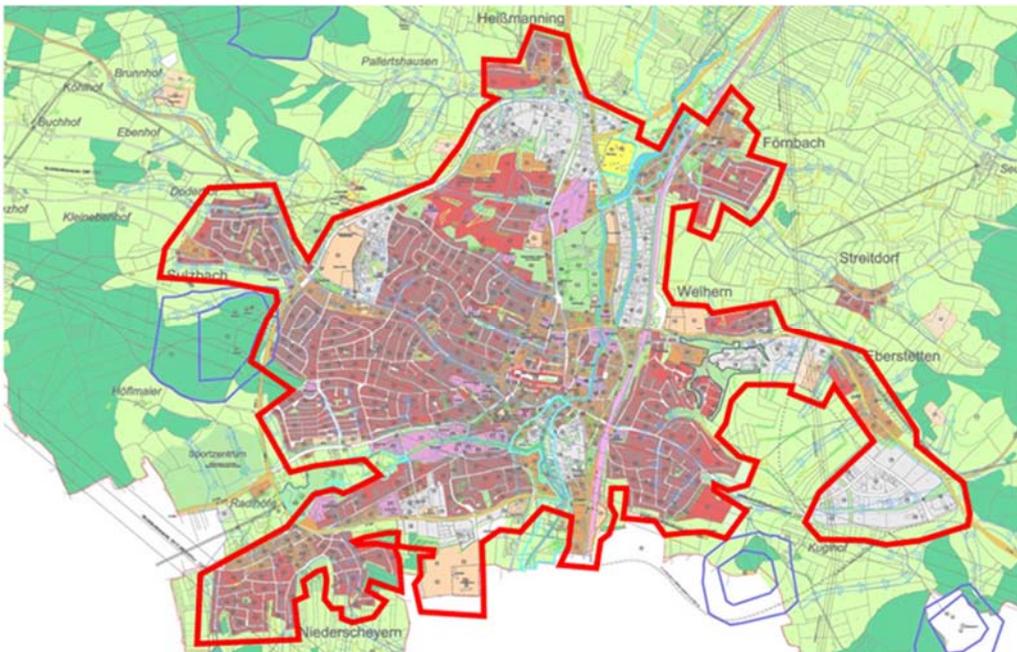
**Historische
Entwicklung
Pfaffenhofens**

Die Siedlungsentwicklung der Stadt begann mit Ansiedlungen entlang der Bachauen von Ilm und Gerolsbach. Durch das Wachstum dieser Ansiedlungen entwickelte sich die Kernstadt Pfaffenhofens mit dem zentralen Hauptplatz als Ortsmittelpunkt. Rund um die Kernstadt entwickelten sich verschiedene Ortsteile, teilweise im näheren Umfeld der Stadt, teilweise im weiteren Stadtgebiet.

Heute stellt sich die Siedlungsstruktur so dar, dass die Kernstadt Pfaffenhofens mit den Ortsteilen Niederscheyern, Sulzbach, Heißmanning, Förbach, Weiherm 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.

**Abgrenzung
Kernstadt**

Die dargestellte Abgrenzung der Kernstadt dient lediglich der Ermittlung bzw. Zuteilung der Bauflächenpotenziale, die Eigenständigkeit der genannten Ortsteile wird dadurch nicht eingeschränkt.



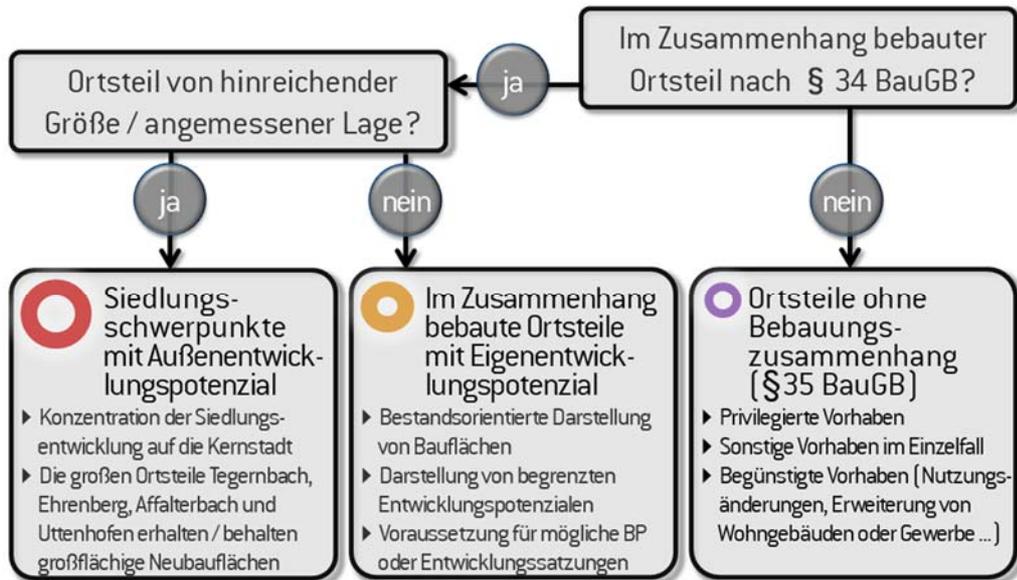
Abgrenzung der Kernstadt im Rahmen der Konzeption

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

**Einstufung
der Ortsteile**

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 werden 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).



Systematik der Einstufung; Quelle: BBP

Entsprechend der beschlossenen Leitlinien soll die wesentliche bauliche Entwicklung in der Kernstadt stattfinden. Zusätzlich 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 erfassen und an städtebaulich sinnvollen Bereichen begrenzte Flächenpotenziale zur Eigenentwicklung dieser Ortsteile ausweisen. Die Ortsteile, bei denen kein Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB vorliegt, werden weiterhin als Landwirtschaftsflächen dargestellt. In diesen Flächen sind somit weiterhin nur Nutzungen gem. § 35 BauGB zulässig.

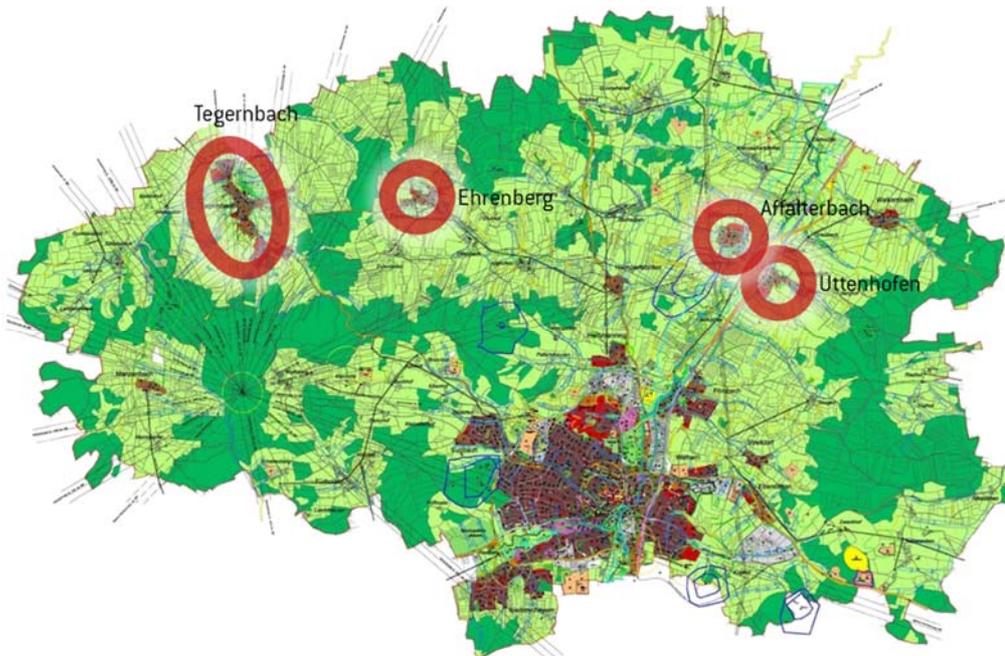
Durch eine Vereinheitlichung der Darstellung von Bauflächen und Landwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan liefert dieser somit eine Handlungsanweisung für den Umgang mit Bauanfragen. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan alleine schafft allerdings noch kein Baurecht, dieses ist dann bei Bedarf durch die Stadt im Rahmen der Vorgaben des BauGB zu schaffen.

„Große Ortsteile“

Im Sinne der Einstufung erfolgt eine Konzentration der Siedlungsentwicklung außerhalb der Kernstadt auf die „großen Ortsteile“. Dies bedeutet, dass in diesen Ortsteilen der Neubauflächenbedarf außerhalb der Kernstadt dargestellt wird. Der ermittelte Bedarf wird durch die Darstellung von Außenentwicklungs-

potenzialen gedeckt. Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs ist im nachfolgenden Kapitel D.2 dargestellt.

Zu den „großen Ortsteilen“ zählen außerhalb der abgegrenzten Kernstadt gemäß der Einstufungssystematik die Ortsteile Tegernbach, Ehrenberg, Affalterbach und Uttenhofen.

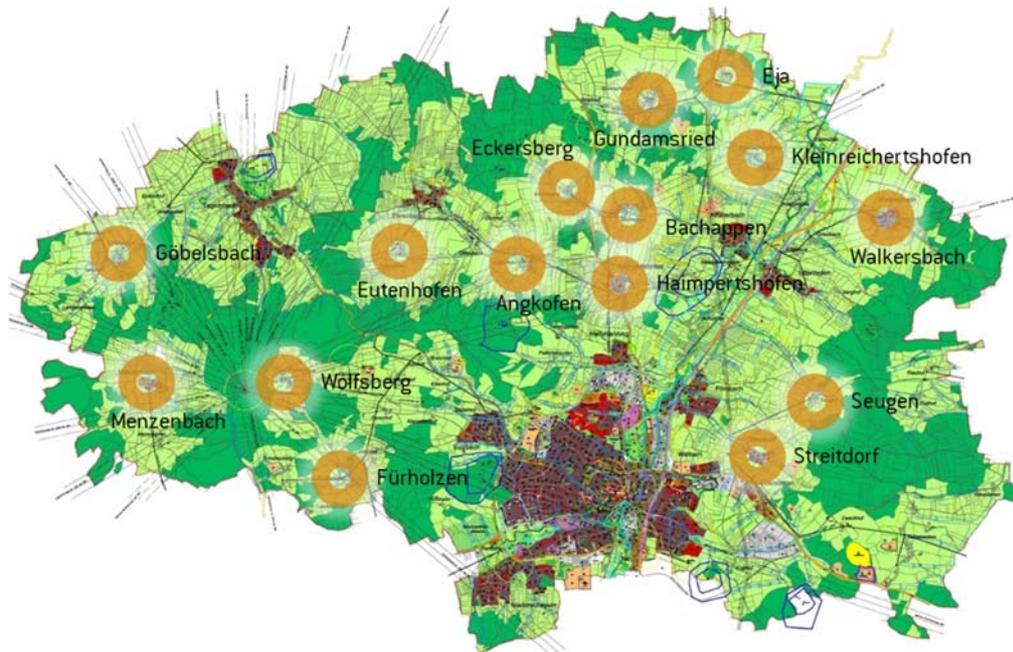


Übersicht über die „großen Ortsteile“ mit Außenentwicklungspotenzial

In den „kleinen Ortsteilen“ besteht bisher überwiegend keine Bauflächendarstellung. Daher werden in einem ersten Schritt die bestehenden Siedlungsbereiche als Bestandsbauflächen dargestellt. Entsprechend der Systematik soll in diesen Ortsteilen zukünftig keine Entwicklung von großflächigen Neubauflächen in die Landschaft möglich sein. Um aber die Eigenentwicklung in diesen Ortsteilen nicht einzuschränken, werden in einem zweiten Schritt an städtebaulich sinnvollen Bereichen begrenzte Flächenpotenziale ausgewiesen.

**„Kleine
Ortsteile“**

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



Übersicht über die „kleinen Ortsteile“ mit Eigenentwicklungspotenzial

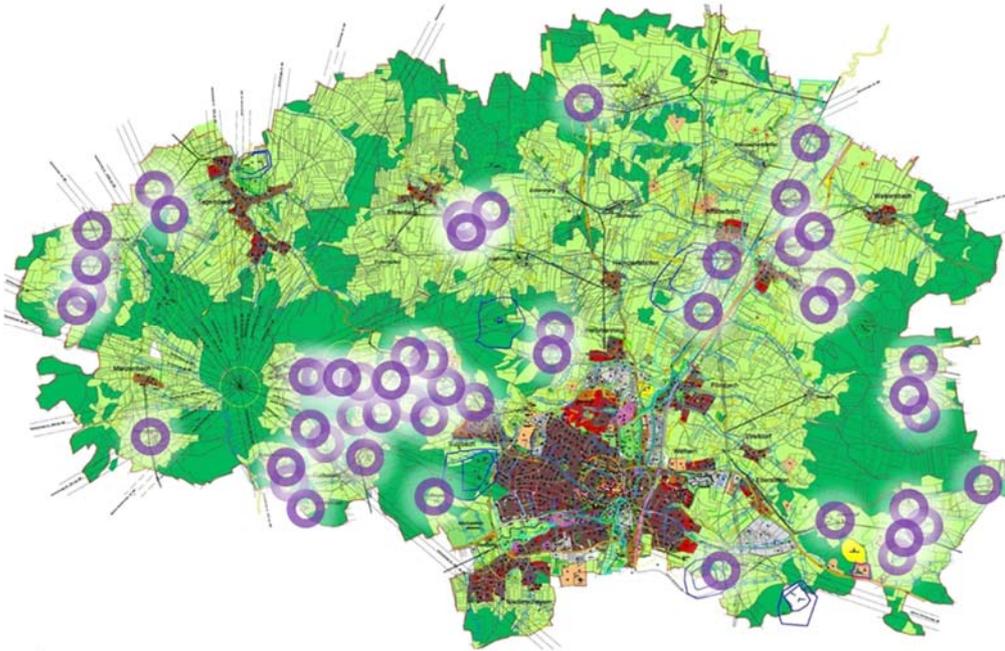
Ortsteile ohne Bebauungszu- sammenhang

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.

Im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind folgende Vorhaben zulässig:

- Privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen,
- Sonstige Vorhaben im Einzelfall gem. § 35 Abs. 2 BauGB sowie,
- Begünstigte Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB wie beispielsweise die Nutzungsänderung von Gebäuden oder die Erweiterung von Gebäuden.

Die Darstellung der Außenbereichsflächen als Landwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan kommt insbesondere dem Schutz und der Entwicklung der Landwirtschaft einschließlich der hier getätigten Investitionen zugute und stellt die klare Willenserklärung der Stadt dar, dass in diesen Bereichen keine Entwicklung von Wohnstandorten gewünscht ist.



Darstellung der Ortsteile ohne Bebauungszusammenhang

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sowie sonstiger Nutzungen im Flächennutzungsplan sind die Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden daher die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange wie beispielsweise die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange zur Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile, die Belange der Wirtschaft sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt. Die Belange des Umweltschutzes wurden bei der Ausweisung neuer Flächen ebenfalls berücksichtigt, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

**Vorgaben
BauGB**

2 Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Bauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demografie-Spiegel und realistischer Fortschreibung anhand der bisherigen Gewerbeentwicklung) zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte und durch Prognosen und sonstigen begründeten Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt.

Im Rahmen der Bedarfsermittlung sind auch bestehende Bauflächenpotenziale zu erheben und zu bewerten und dem ermittelten Bauflächenbedarf gegenüberzustellen.

2.1 Wohnbaufläche

2.1.1 Ermittlung des Bedarfs

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die folgenden Parameter angenommen:

- Zielhorizont** Als Zielhorizont des Flächennutzungsplans werden 15 Jahre angenommen. Danach wird empfohlen, die Inhalte des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellung der Bauflächen sowie der Erschließungsanlagen, auf ihre Aktualität zu überprüfen und den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.
- Bevölkerungswachstum** Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Leitlinie zur behutsamen Siedlungsentwicklung wird ein jährliches Bevölkerungswachstums zwischen 0,5 – 1,0% angenommen. Durch Zugrundelegung dieses Wachstumskorridors wird vermieden, mehr Bauflächen im Stadtgebiet auszuweisen, als für eine verträgliche Siedlungsentwicklung als sinnvoll erachtet wird.
- Einwohnerdichte** Durch die Ermittlung von Referenzdichtewerten in der Kernstadt und unter der Annahme, dass Wohneinheiten eine Belegungsdichte von 2,206 Einwohnern je Wohneinheit (gem. Zensus 2011) aufweisen, wird für die Bedarfsermittlung ein Dichtewert von 40 Einwohner je ha angenommen.

Für die Berechnung wurde die Gesamtzahl der Einwohner (25.075) gemäß der statistischen Daten der Stadt aus dem Melderegister zum Stand des 31.12.2014 zugrunde gelegt.

Wachstum pro Jahr	0,50%	0,60%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%
Bevölkerungsprognose	1,0777	1,0939	1,1103	1,1270	1,1438	1,1610
Zielhorizont in Jahren	15	15	15	15	15	15
Wachstum im Prognosezeitraum	7,77%	9,39%	11,03%	12,70%	14,38%	16,10%
Bev. Gesamt nach Prognosezeitraum	27.018	27.424	27.835	28.253	28.676	29.105
EW / ha	40	40	40	40	40	40
Flächen neu pro Jahr (ha)	3,13	3,76	4,39	5,01	5,64	6,27
Flächen neu im Prognosezeitraum (ha)	48,69	58,84	69,13	79,57	90,16	100,89

Ermittlung Wohnbauflächenbedarf

- Ermittelter Bedarf** Durch den Ansatz zweier konstanter Parameter – Zielhorizont und Einwohnerdichte – sowie dem variablen Ansatz des jährlichen Bevölkerungswachstums ergibt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf zwischen ca. 48 ha und 100 ha Wohnbaufläche. Gemäß der beschlossenen Leitlinien soll sich die Ausweisung von Wohnbaupotenzialen an der Obergrenze des ermittelten Bedarfs orientieren, um der Stadt eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung der Flächen zu ermöglichen. Somit ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 100 ha.

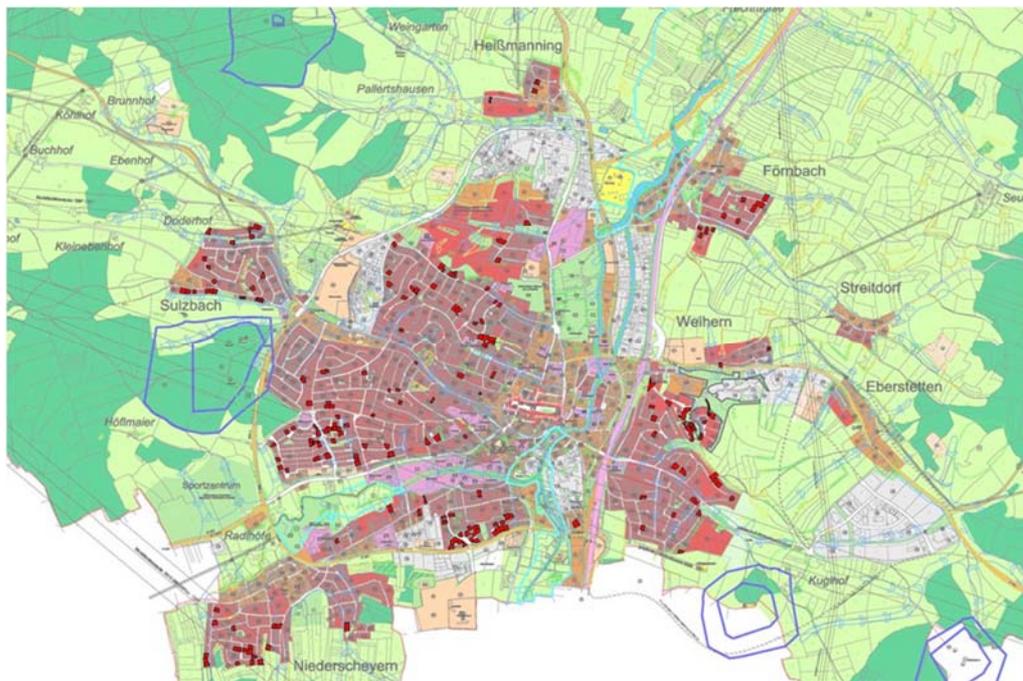
2.1.2 Ermittlung des Angebots

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet gegenüberzustellen. Zu den Wohnbauflächenpotenzialen sind neben den bisher nicht umgesetzten Wohnbauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan auch Baulücken zu zählen. Zusätzlich wurde das Nachverdichtungspotenzial der Stadt Pfaffenhofen im sog. „unbeplanten Innenbereich“ gem. 34 BauGB rechnerisch ermittelt.

Baulücken

Mittels Bestandsaufnahme in Kombination mit einer GIS-Analyse wurden im Frühjahr 2016 die bestehenden Baulücken in den Wohnbauflächenausweisungen in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen der Stadt Pfaffenhofen ermittelt. Als Baulücken wurden parzellierte Grundstücke bis zu einer Größe von 2.000 m² klassifiziert, größere Flächen oder Grundstücke wurden als Wohnbaupotenziale klassifiziert und separat erfasst.

Die Auswertung der Analyse ergibt, dass im gesamten Stadtgebiet ca. 17,26 ha Baulücken in den bestehenden Wohnbauflächen existieren (es wurden 249 Baulücken erfasst). Davon liegen 15,4 ha Baulücken in der Kernstadt.



Ermittlung bestehender Baulücken in Wohnbauflächenausweisungen

Diese Baulücken werden realistischer Weise in den nächsten 15 Jahren nicht vollständig für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können. Die Baulücken verteilen sich auf ältere und jüngere Wohnbaugebiete. In den jüngeren Gebieten ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Baulücken in den nächsten Jahren einer baulichen Nutzung zugeführt werden höher, insbesondere dann, wenn die Stadt selber Grundstückseigentümerin ist. In den älteren Baugebieten, in denen sich die Baulücken oftmals in Privatbesitz befinden und teilweise als Privatgärten genutzt werden, wird eine Aktivierung als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Es besteht die Möglichkeit durch aktive Ansprache der Grundstückseigentümer und in letzter Konsequenz durch die Erlassung eines Baugebots die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Bei beiden Alternativen handelt es sich allerdings um sehr zeitintensive Herangehensweisen. Das Baugebot wäre rechtlich bzw. politisch zudem nur schwer durchzusetzen.

Aus diesem Grund wird ein Anteil von 25% der Baulücken als aktivierbares Wohnbauflächenpotenzial in den nächsten 15 Jahren in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einbezogen. Dies führt zu einer Anrechnung von 4,32 ha.

Ermittlung der Baulücken

Aktivierbarkeit von Baulücken

Anrechnung von Baulücken

Wohnbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Wohnbaufläche im FNP)	17,26 ha	25%	4,32 ha

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials: Baulücken

Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

Da auf Grund der historischen Stadtentwicklung für viele Bereiche des bebauten Stadtgebiets keine Bebauungspläne existieren, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich der Gesamtstadt nach § 34 BauGB.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist zu prüfen, wie viel Nachverdichtung in der Stadt sinnvoll bzw. verträglich ist, um die bestehende Infrastruktur sinnvoll auszulasten und eine weitere Entwicklung nach außen zu reduzieren.

Um zu ermitteln, welches Potenzial durch Nachverdichtungsmaßnahmen im unbeplanten Innenbereich besteht, wurde überprüft, wie viele Wohnungen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zwischen 2010 und 2014 tatsächlich errichtet wurden. Die Betrachtung erfolgte unabhängig von den dargestellten Bauflächen im Flächennutzungsplan und bezieht sich auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Stadt – also auch auf die Ortsteile.

Berechnung Gemäß den Auswertungen der Verwaltung wurden in diesen 5 Jahren 421 Wohnungen errichtet. Bei einer Belegungsdichte je Wohneinheit mit 2,206 EW (Wert aus Zensus 2011) und einer angenommenen Dichte von 60 EW je ha im dicht bebauten innerstädtischen Bereich, ergibt sich umgerechnet eine fiktive Fläche von ca. 15 ha Baufläche.

$$421 \text{ WE} \times 2,206 \frac{\text{EW}}{\text{WE}} / 60 \frac{\text{EW}}{\text{ha}} = 15,48 \text{ ha}$$

Die ermittelte Fläche von ca. 15 ha bezieht sich auf den Zeitraum von 5 Jahren. Bei der Hochrechnung der Fläche auf den Zielhorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren ergibt sich rein rechnerisch ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 45 ha Baufläche, welches sich auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Stadt verteilt und somit nicht flächig sichtbar ist.

Begrenzung der Nachverdichtung Ungebremste Nachverdichtungsmaßnahmen können in baukulturell sensiblen Bereichen bzw. in verkehrlich bereits stark belasteten Gebieten zu negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Stadtgestalt führen. Eine Steuerung bzw. Einschränkung von Nachverdichtungsvorhaben kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gezielt erreicht werden. Zur Steuerung von Nachverdichtungsmaßnahmen kann die Stadt beispielsweise Bebauungspläne aufstellen, in denen das Maß der baulichen Nutzung - insbesondere die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude - festgesetzt wird.

Eine volle Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials ist aus stadtplanerischer Sicht sowie seitens der Stadt Pfaffenhofen nicht gewünscht, daher wird für die Eignung des berechneten Flächenpotenzials ein Anteil von 50% angesetzt.

Wohnbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Wohnbaufläche im FNP)	17,26 ha	25%	4,32 ha
Nachverdichtungspotenziale (Flächenäquivalent)	45,00 ha	50%	22,50 ha

Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials im unbeplanten Innenbereich der Gesamtstadt

Wohnbauflächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale (> 2.000m²) in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen wurden ebenfalls erfasst und quantifiziert. Diese Erhebung ergibt, dass derzeit in der Kernstadt ca. 43 ha Wohnbauflächenpotenzial zur Verfügung stehen und in den Ortsteilen ca. 13 ha.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden viele FNP-Änderungen durch die Stadt vorgenommen, mitunter auch die Neudarstellung von Wohnbauflächen beispielsweise im Eco-Quartier. Daher wird davon ausgegangen, dass die ermittelten Potenzialflächen zum Teil bisher nicht bebaut wurden, da sich andere Flächen im Stadtgebiet besser für die Wohnbauflächenentwicklung geeignet haben.

Für eine erste Annäherung im Rahmen der Bestandsermittlung wurde davon ausgegangen, dass sich die ermittelten Potenzialflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen zu 75% für eine Wohnbauentwicklung eignen.

Wohnbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Wohnbaufläche im FNP)	17 ha	25%	4,25 ha
Nachverdichtungspotenziale (Flächenäquivalent)	45 ha	50%	22,50 ha
Potenziale Wohnbauflächen im FNP (Kernstadt)	43 ha	75%	32,25 ha
Potenziale Wohnbauflächen im FNP (Ortsteile)	13 ha	75%	9,75 ha
Summe			=68,75 ha

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials: bestehende Potenzialflächen

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.

Die jeweiligen Änderungen werden in Kapitel E ausführlich erläutert.

Überprüfung bestehender Potenziale

2.1.3 Ergebnis und Schlussfolgerungen

Die Ermittlung des Bauflächenangebots zeigt, dass in der Gesamtstadt aktuell rechnerisch ca. 68,8 ha gut geeignete Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Der Vergleich zwischen dem bestehenden, gut geeigneten Angebot und dem ermittelten Bedarf für die nächsten 15 Jahre zeigt, dass in der Gesamtstadt ca. 32 ha Wohnbaufläche zu wenig zur Verfügung stehen. Ziel der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist es daher:

- die weniger geeigneten Flächenpotenziale zu identifizieren und als Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen,
- so viele neue Potenzialflächen auszuweisen, dass der Bedarf von ca. 100 ha Wohnbauflächenpotenzial für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans gedeckt ist.

2.2 Mischbaufläche

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen können überwiegend in zwei unterschiedliche Nutzungsstrukturen unterschieden werden.

Zum einen sind insbesondere der Hauptplatz und dessen nähere Umgebung als Mischbaufläche dargestellt, da sich hier neben der Wohnfunktion auch Handel, Gewerbe und Dienstleistungen konzentrieren. Diese Mischbauflächen sind durch städtische Strukturen geprägt und unterscheiden sich neben der Nutzungsmischung insbesondere auf Grund ihrer Dichte und Höhe der Gebäude von den angrenzenden Wohngebieten.

Zum anderen handelt es sich bei den dargestellten Mischbauflächen um historisch gewachsene Bereiche in den Ortsteilen oder an den Rändern der Kernstadt, deren bauliche Struktur überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung - teilweise auch durch eine gewerbliche Nutzung - geprägt ist.

2.2.1 Ermittlung des Bedarfs

Eine konkrete Ermittlung des Mischbauflächenbedarfs anlog zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist nicht erfolgt, da auf Grund des Nutzungsspektrums in einer Mischbaufläche die anzusetzenden Parameter sehr flexibel sind. Dies wird insbesondere bei einem Vergleich der unterschiedlichen Strukturen, die sich in einer Mischbaufläche entwickeln können - wie in Kapitel 2.2 beschrieben - deutlich.

2.2.2 Ermittlung des Angebots

Analog zur Ermittlung des Wohnbauflächenangebots wurden im Rahmen der Gesamtfortschreibung die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbauflächenpotenziale in Form von Baulücken und Potenzialflächen ermittelt.

Da sich das in Kapitel 2.1.2 ermittelte Nachverdichtungspotenzial auf den gesamten unbeplanten Innenbereich bezieht und die Betrachtung unabhängig von

den dargestellten Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt, werden an dieser Stelle keine weiteren Berechnungen zum Nachverdichtungspotenzial angestellt.

Baulücken

Die Überprüfung der bestehenden Baulücken in den ausgewiesenen Mischbauflächen ergibt, dass lediglich 35 Baulücken zur Verfügung stehen. Diese Baulücken ergeben in der Summe ein Bauflächenpotenzial von ca. 2,5 ha und sind etwa zu gleichen Teilen auf die Kernstadt und die Ortsteile verteilt.

Bei der Ermittlung der Baulücken wurden wie auch bei den Baulücken in der Wohnbaufläche nur parzellierte, unbebaute Flurstücke berücksichtigt. Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Mischbauflächen wurden nicht ermittelt.

Mischbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Mischbaufläche im FNP)	2,5 ha	25%	0,63 ha

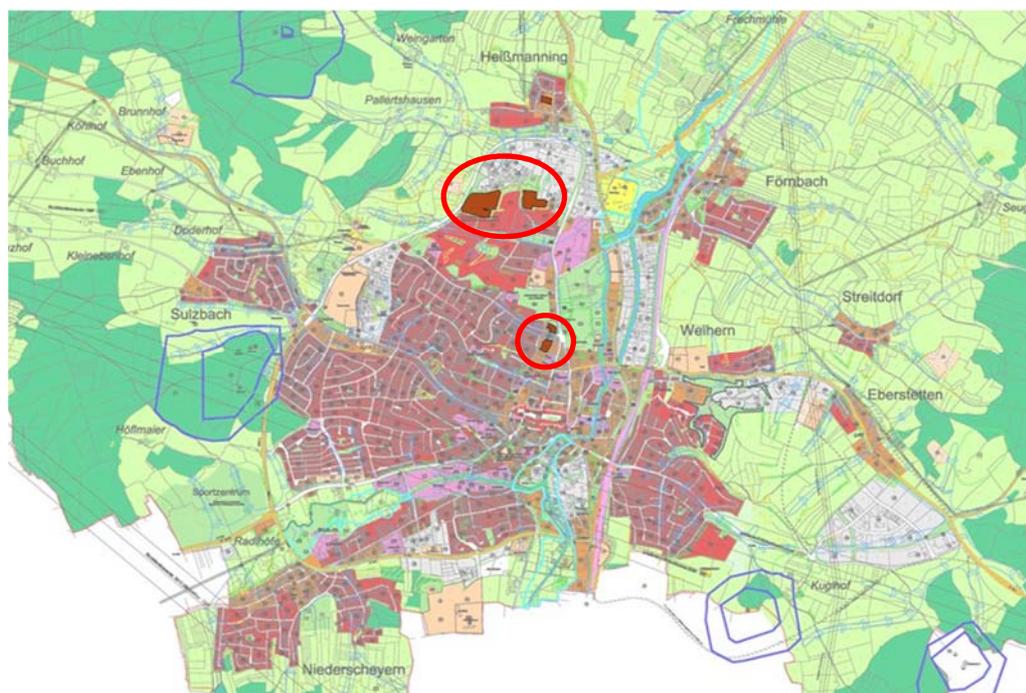
Ermittlung des bestehenden Mischbauflächenpotenzials: Baulücken

Mischbauflächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan

Die Ermittlung der Mischbauflächenpotenziale zeigt, dass in der Kernstadt ca. 5 ha unbebaute Mischbaufläche zur Verfügung steht.

Außerhalb der Kernstadt wurde eine Mischbaufläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha erfasst.

Mischbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Mischbaufläche im FNP)	2,5 ha	25%	0,63 ha
Potenziale Mischbauflächen im FNP (Kernstadt)	5,2 ha	75%	3,8 ha
Potenziale Mischbauflächen im FNP (Ortsteile)	0,2 ha	75%	0,1 ha
Summe			=4,53 ha



2.2.3 Ergebnis und Schlussfolgerungen

Die Ermittlung der im Flächennutzungsplan noch zur Verfügung stehenden Mischbauflächen in Form von Baulücken und Potenzialflächen zeigt, dass nur etwa 4,5 ha gut geeignete Mischbauflächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Da kein eigenständiger Bedarf für Mischbauflächen ermittelt wurde und da bei einer Mischnutzung davon auszugehen ist, dass keine reine gewerbliche Nutzung bzw. reine Wohnnutzung auf den dargestellten Mischbauflächen entwickelt wird, werden in der abschließenden Bilanzierung in Kapitel F die bestehenden Mischbauflächenpotenziale zu 50% dem ermittelten Wohnbauflächenangebot zugeschlagen.

2.3 Gewerbefläche

2.3.1 Ermittlung des Bedarfs

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 Umsiedelungen 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 1% pro Jahr ausgegangen wird, müssen neben Wohnbauflächen auch ausreichend gewerbliche Bauflächen vorgehalten werden, um zusätzliche attraktive Arbeitsplätze entwickeln zu können. Denn ein Grund für die Begrenzung des Bevölkerungswachstums der Stadt ist, dass eine

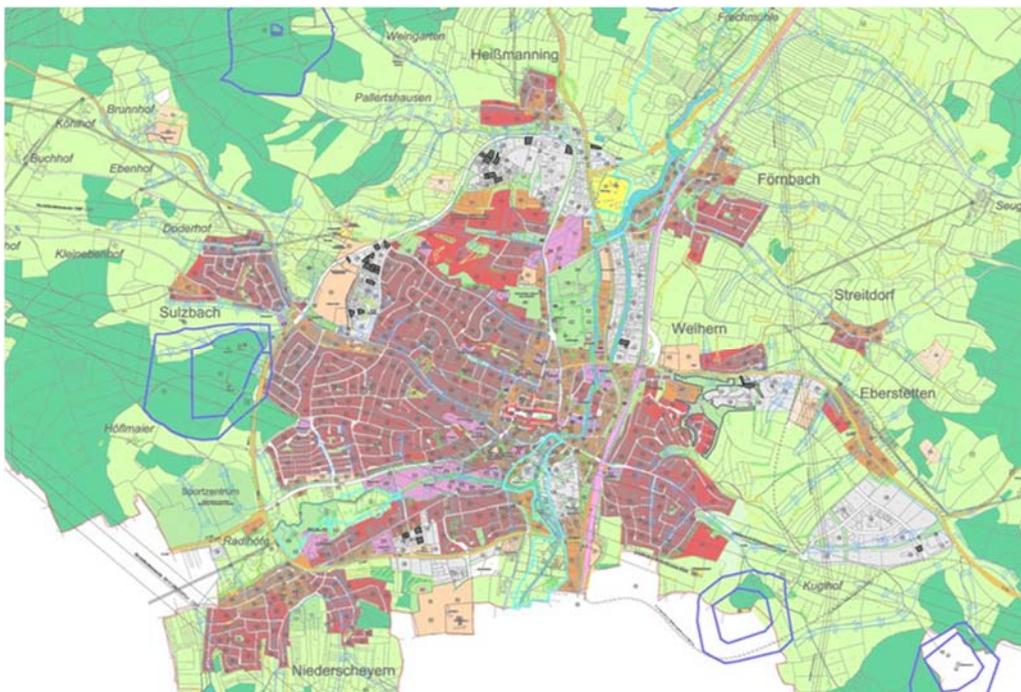
Entwicklung zum Wohnstandort für Pendler in die umliegenden Städte vermieden werden soll. Für eine sozialverträgliche Entwicklung der Stadt bilden daher Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung zwei wichtige Grundvoraussetzungen.

2.3.2 Ermittlung des Angebots

Wie auch bei der Ermittlung des Angebots an Wohnbaufläche wurden die bestehenden Gewerbepotenziale mittels Bestandsaufnahme in Kombination mit einer GIS-Analyse im Frühjahr 2016 ermittelt. Es ist festzustellen, dass sich alle ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Kernstadt befinden, in den Ortsteilen werden lediglich Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Ermittlung wird ebenfalls deutlich, dass an fast allen Gewerbestandorten noch Potenzialflächen vorhanden sind.

Auch bei der Ermittlung der Gewerbepotenziale wurde die Unterscheidung zwischen Baulücken (< 2.000 m²) und Potenzialflächen (>2.000 m²) getroffen. Es wurden ca. 30 Baulücken ermittelt, die sich hauptsächlich auf das Gewerbegebiet östlich der Trabrennbahn sowie das Gewerbegebiet Sandkrippenfeld verteilen. Die Baulücken umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha. Gewerbliche Baulücken eignen sich insbesondere für die Ansiedelung von Büro- oder Verwaltungsgebäuden.

**Gewerbliche
Baulücken**

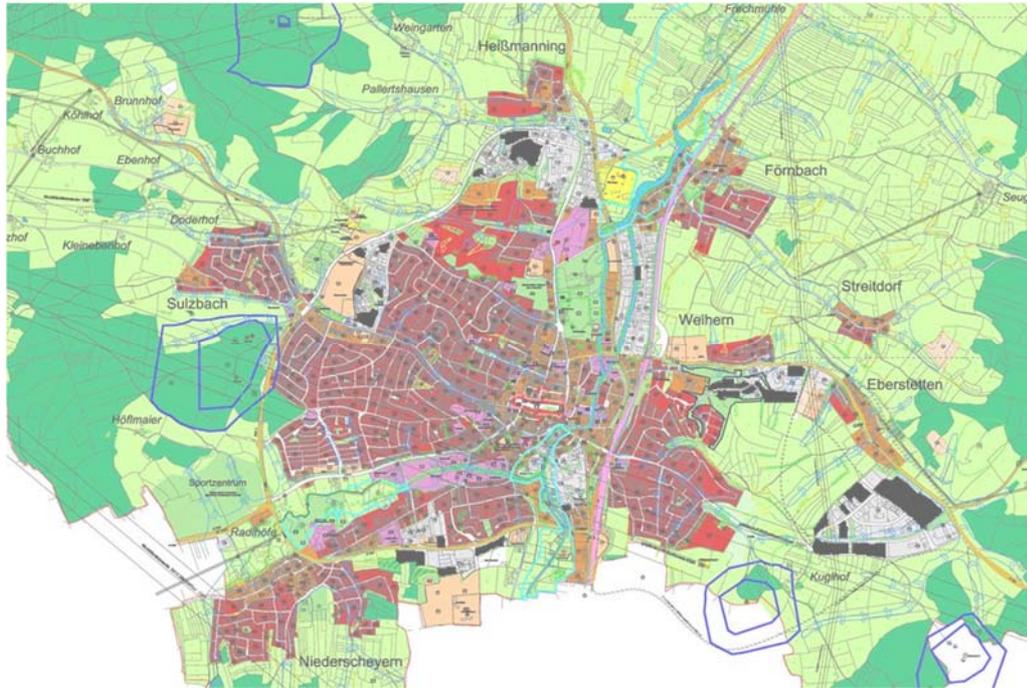


Darstellung der Baulücken in Gewerbegebieten

Die Ansiedelung größerer Betriebe oder Produktionsstätten bedarf deutlich größerer Flächen. Zusätzlich zu den Baulücken bestehen in fast allen Gewerbegebieten weitere Potenzialflächen (>2.000 m²), insgesamt ca. 29,5 ha. Die genauere Betrachtung der Potenziale in den einzelnen Gewerbegebieten zeigt allerdings, dass lediglich in den Gewerbegebieten Kuglhof und Sandkrippenfeld wenige, größere bzw. zusammenhängende Flächen verfügbar sind. Fast alle Flächen befinden sich zudem in Privateigentum und stehen somit auch zukünftig nur eingeschränkt für eine Entwicklung zur Verfügung.

**Gewerbe-
potenziale**

Die Potenzialflächen im Eco-Quartier sind aktuell in der Entwicklung. Es sind bereits alle Flächen für einen Verkauf reserviert, somit werden diese Potenzialflächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen.



Darstellung der Potenzialflächen in Gewerbegebieten

2.3.3 Ergebnis und Schlussfolgerungen

Die Ermittlung der im Flächennutzungsplan noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen in Form von Baulücken und Potenzialflächen zeigt, dass aktuell ca. 33 ha im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Es handelt sich dabei überwiegend um kleinteilige Potenziale.

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.

Die Steuerung der Ansiedelung von Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen Anforderungen an Bauflächen im Sinne von Grundstückszuschnitt, Art der zulässigen Nutzung und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen etc. hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

E. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM RAHMEN DER GESAMTFORTSCHREIBUNG

Bei der Darstellung der Änderungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird zwischen den zwei folgenden Kategorien unterschieden: Neuausweisungen und Bestandsanpassungen. Bei beiden Darstellungen handelt es sich um Änderungen des Flächennutzungsplanes, die Unterscheidung wird folgendermaßen begründet:

- bei Änderungen der Kategorie Neuausweisung handelt es sich um zukünftige neue Bauflächen, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstmals ausgewiesen werden bzw. um Bauflächen, die aus verschiedenen Gründen durch die Neuausweisung andere Bauflächen bzw. von Landwirtschafts- oder Grünflächen ersetzt werden.
- bei Änderungen der Kategorie Bestandsanpassung handelt es sich um Änderungen der Darstellung von Bauflächen im bereits bebauten Stadtgebiet, durch die die Planzeichnung an die tatsächliche Nutzung von Ort angepasst wird. Durch diese Anpassung wird der Wille der Stadt ausgedrückt, dass die aktuelle Nutzung auch in Zukunft an dieser Stelle gewünscht ist.

Bei der Benennung der Änderungen in der Kernstadt wurden die Gemarkungsgrenzen der Stadt als Grundlage herangezogen.

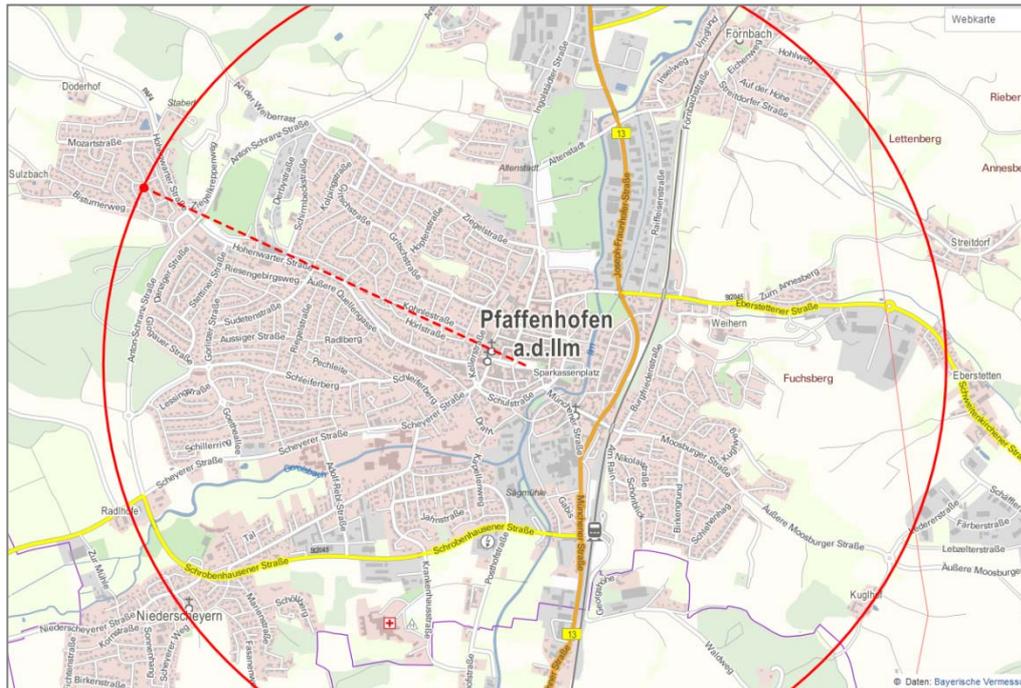
Bei den übrigen Ortsteilen außerhalb der Kernstadt wurde die Nummerierung dem Namen des entsprechenden Ortsteils zugeordnet, da die Gemarkungen sehr weitläufig sind. Auf diese Weise ist eine genauere Zuordnung der Änderungen zu den Ortsteilen möglich.

Bei der Benennung der Änderungen wurde zwischen Neuausweisungen und Bestandsanpassungen unterschieden. Neuausweisungen sind mit fortlaufenden Nummern gekennzeichnet und Bestandsanpassungen mit Buchstaben.

**Nummerierung der
Änderungen**

1 Kernstadt

Betrachtet man die Siedlungsentwicklung der Kernstadt Pfaffenhofens, so wird 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.



Darstellung eines Radius von 2 Kilometern um den Hauptplatz

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Aus der Abbildung wird ebenfalls 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.

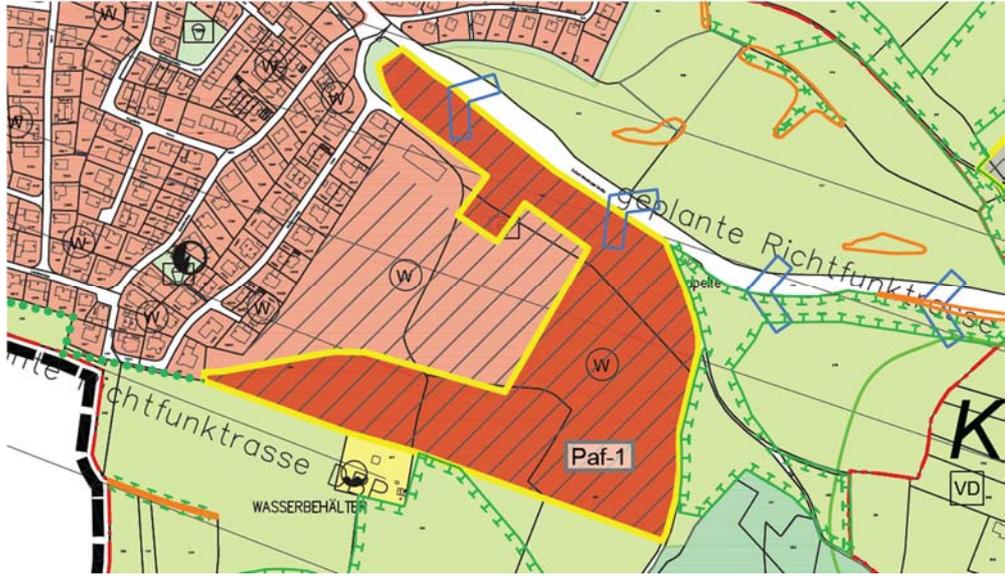
Planerischer Leitgedanke bei der Identifikation neuer möglicher Wohnbauflächen war daher neben der Ausschöpfung der Möglichkeiten der Nachverdichtung insbesondere die Hinterfragung ehemals geplanter weiterer Wohnbauflächen in der westlichen Hälfte der Stadt sowie die eingehende Untersuchung von Flächen im Osten. Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente sollten zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden.

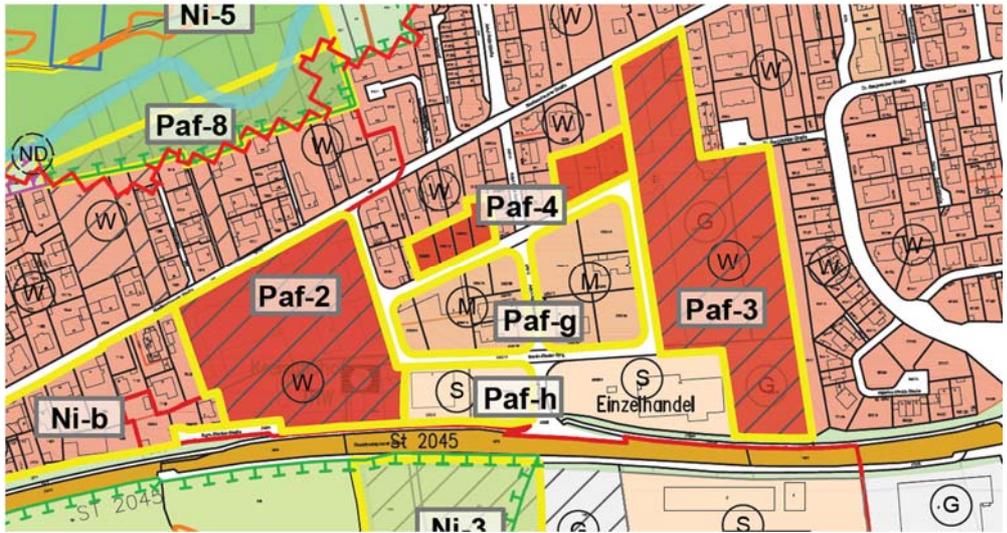
Neben der günstigeren Anbindung für den motorisierten Individualverkehr bieten sich hier jedoch auch weitaus bessere Möglichkeiten, zu den zentralen Einrichtungen der Stadtmitte oder aber zum Bahnhof zu gelangen, und dies auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

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

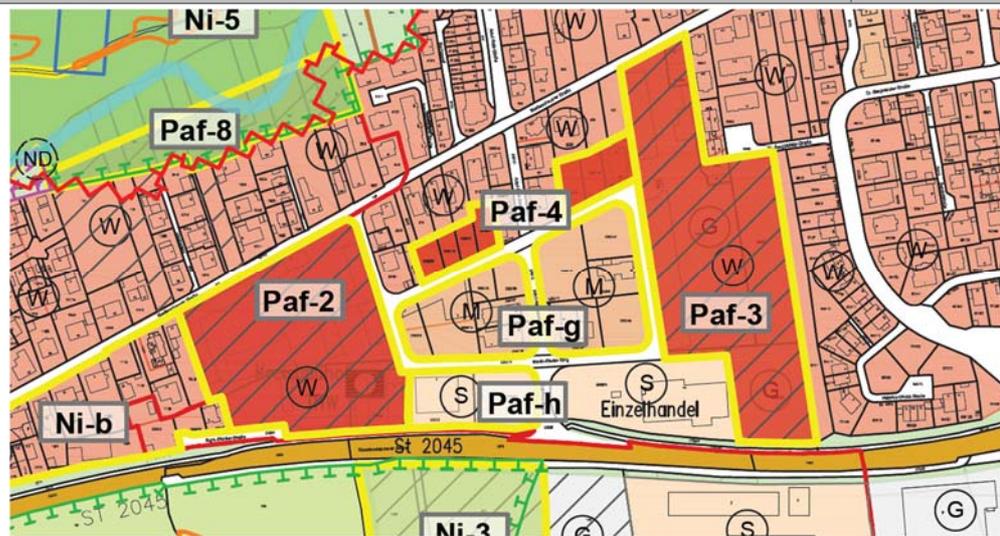
1.1 Gemarkung Pfaffenhofen

Neuausweisungen

Paf-1 , Geplante Wohnbaufläche		7,0 ha
		
<p>Erweiterung der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche Richtung Osten, entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 „Pfaffelleiten“.</p>		
Lage:	östlicher Ortsrand Pfaffenhofen	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, ▪ Beachtung der Kaltluftschneise im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung über jeweils einen Anschluss an den Weißdornweg und an die Äußere Moosburger Straße. 		

Paf-2, geplante Wohnbaufläche		1,84 ha
		
<p>Bei der dargestellten Fläche handelt es sich um eine Fläche, die auf Grund ihrer Zentrumsnähe und der angrenzenden Wohnnutzung besonders für Wohnzwecke geeignet ist.</p> <p>Auf der Gemeinbedarfsfläche befinden sich aktuell der Kreisbauhof sowie ein Standort des THW. Diese Nutzungen sollen künftig an einen neuen Standort verlagert werden. Bis zur Nutzungsaufgabe genießen die bisherigen Nutzungen Bestandsschutz.</p>		
Lage:	südlicher Ortsrand Pfaffenhofens	
Bestand:	Kreisbauhof, THW	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für den Gemeinbedarf	
Verbindliche Bauleitplanung:	Nr. 11 – „Dr. Bergmeister Straße“	
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung, Einzelhandel	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Entwicklung von Wohnnutzung kann die Baufläche über die Niederscheyerer Straße und den Martin-Binder-Ring erschlossen werden. 		

Paf-3, geplante Wohnbaufläche **2,31 ha**



Bei der dargestellten Fläche handelt es sich um eine Fläche, die auf Grund ihrer Zentrumsnähe und der angrenzenden Wohnnutzung besonders für Wohnzwecke geeignet ist.

Auf der Fläche befindet sich aktuell ein Gewerbebetrieb, bis zur Nutzungsaufgabe genießt dieser Bestandsschutz.

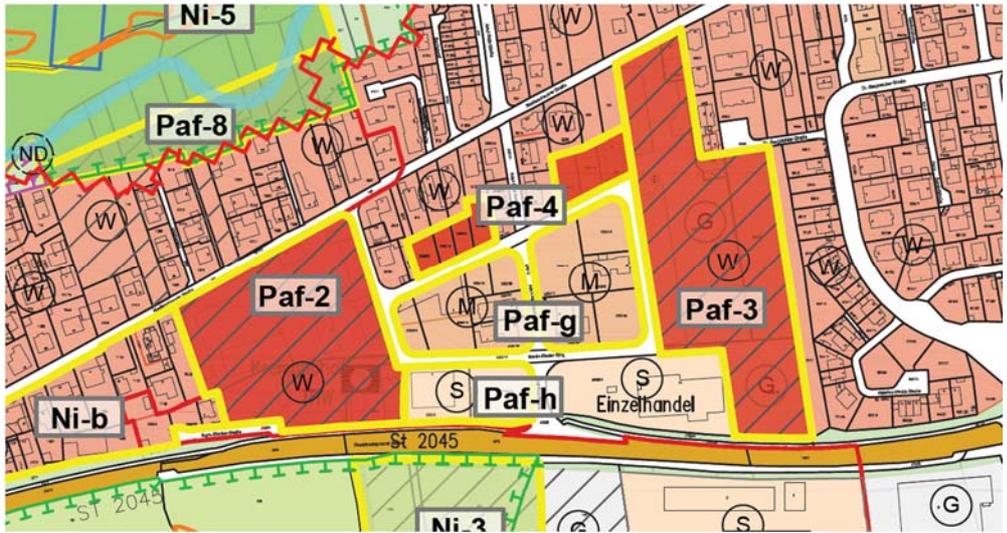
Lage:	südlicher Ortsrand Pfaffenhofens
Bestand:	Gewerbenutzung
Bisherige Darstellung FNP:	Gewerbliche Baufläche
Verbindliche Bauleitplanung:	Nr. 11 – „Dr. Bergmeister Straße“
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung, Einzelhandel

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

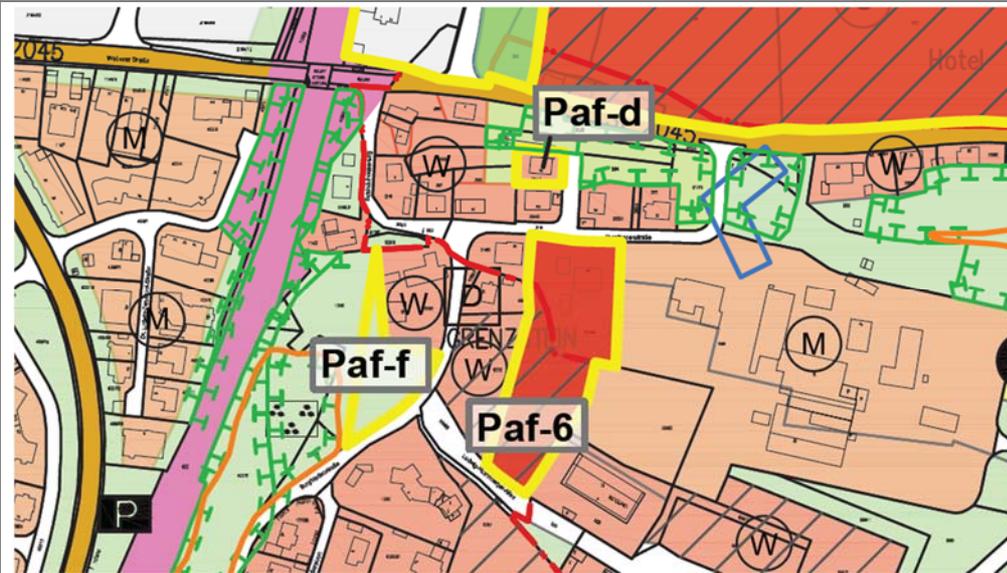
Erschließung

- Bei der Entwicklung von Wohnnutzung kann die Baufläche über die Niederscheyerer Straße und den Martin-Binder-Ring sowie die Dr. Bergmeister Straße erschlossen werden.

Paf-4, geplante Wohnbaufläche		0,41 ha
		
<p>Bei der dargestellten Flächen handelt es sich um Flächen, die auf Grund ihrer Zentrumsnähe und der angrenzenden Wohnnutzung besonders für Wohnzwecke geeignet sind.</p> <p>Die Flächen sind bisher überwiegend unbebaut. Entsprechend der Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan in der direkten Umgebung bzw. der dargestellten Nutzungsänderungen werden die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.</p>		
Lage:	südlicher Ortsrand Pfaffenhofens	
Bestand:	Gartennutzung	
Bisherige Darstellung FNP:	Mischbaufläche	
Verbindliche Bauleitplanung:	Nr. 11 – „Dr. Bergmeister Straße“	
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung, Einzelhandel	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Entwicklung von Wohnnutzung kann die Baufläche über den Martin-Binder-Ring erschlossen werden. 		

Paf-5 , geplante Wohnbaufläche		0,14 ha
Ergänzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.		
Lage:	nord-westlicher Ortsrand Pfaffenhofen	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzung (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Grünfläche	
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Sonderbaufläche Kultur, Kleingärten	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> -- 		

Paf-6 , geplante Wohnbaufläche, Bestand Wohnbaufläche	0,31 ha + 0,29 ha
--	------------------------------



Ergänzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche.

Lage:	östlicher Ortsrand Pfaffenhofen
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzung (Acker), Wohngebäude
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung

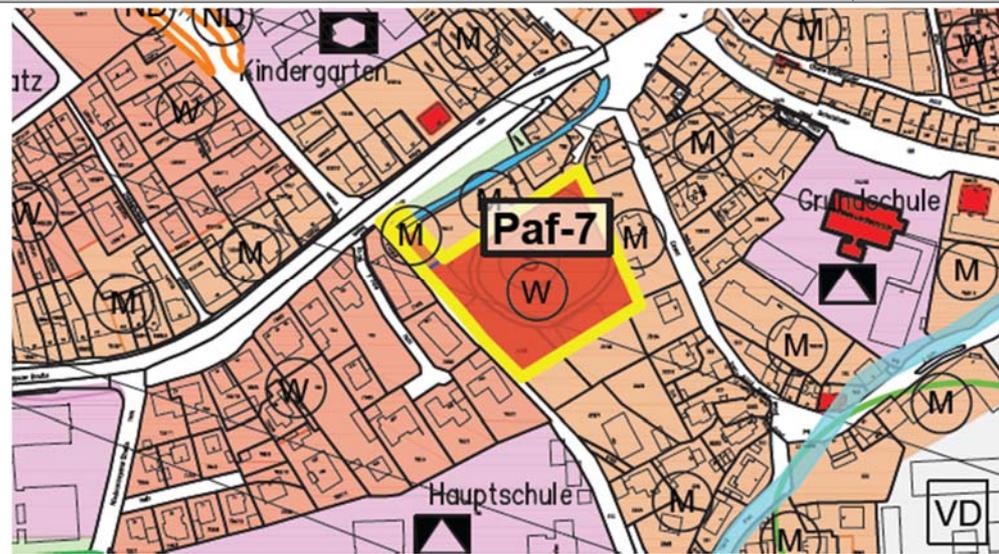
Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- --

Paf-7 , geplante Wohnbaufläche, geplante Mischbaufläche **0,61 ha + 0,04 ha**



Die bisher dargestellte Sonderbaufläche wird zu Gunsten einer Mischbaufläche zur Scheyerer Straße hin sowie von Wohnbaufläche im übrigen Bereich aufgegeben.

Die dargestellte Fläche ist auf Grund ihrer Zentrumsnähe besonders für Wohnzwecke geeignet sind.

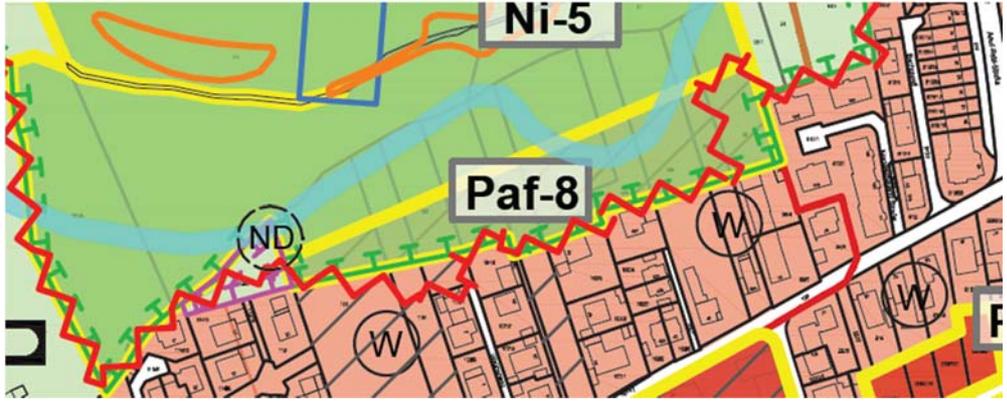
Lage:	Stadtmitte von Pfaffenhofen
Bestand:	Innerörtliche Grünfläche mit Gehölzbestand
Bisherige Darstellung FNP:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Parkhaus mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Randbereich
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche, Mischbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

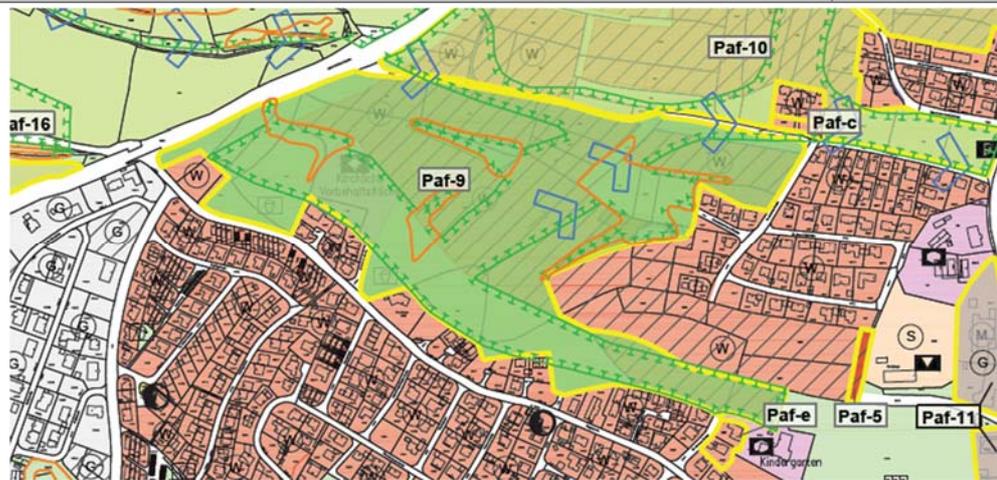
Erschließung

- Erschließung über die Straße Draht

Paf-8 , Rücknahme von Wohnbaufläche		0,82 ha
		
<p>Eine weitere bauliche Entwicklung in die Aue des Gerolsbachs ist aus landespflegerischen Gründen (u.a. Freihaltung der Bachaue aus Gründen des Boden-, Gewässer-, Biotop- und Artenschutzes sowie des Klimaschutzes: Kalt- und Frischluftzufuhr Pfaffenhofen) nicht gewünscht, zusätzlich liegt die Wohnbaufläche teilweise in dem per Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet des Gerolsbachs.</p> <p>Westlich und östlich an die zurückgenommene Fläche angrenzend bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 69 A – „An der Niederscheyerer Straße“ und Nr. 120 – „Nördlich der Niederscheyerer Straße“. In beiden Bebauungsplänen sind an den betroffenen Stellen, keine Bauflächen sondern Retentionsflächen festgesetzt. Diese wurden redaktionell als Grünflächen in die Planzeichnung übernommen. Die westliche Fläche ist gleichzeitig als Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster Bayern erfasst.</p>		
Lage:	nördlich der Niederscheyerer Straße	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), Gehölzfläche	
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Neue Darstellung FNP	Grünfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft, öffentliche Grünflächen, Überschwemmungsgebiet	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> -- 		

Paf-9, Rücknahme von Wohnbauflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche

Bilanz siehe unten



Die zurückgenommenen Bauflächen sind auf Grund ihrer Topografie und der zu erwartenden Schallimmissionen der Anton-Schranz Straße sowie der landpflegerischen Bedeutung (u.a. Kalt- und Frischluftzufuhr für das Stadtgebiet Pfaffenhofens, in der Biotopkartierung Bayern erfasste Gehölzstrukturen, Erhalt der Grünachsen von der freien Landschaft in die Stadt auch im Sinne der Erholungsnutzung) nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Für die zurückgenommenen Flächen bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Lage:	nord-westlicher Ortsrand Pfaffenhofen
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Acker), teilweise Gehölzbestand
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung kirchliche Vorbehaltsfläche, Grünfläche
Neue Darstellung FNP	Grünfläche, Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes
Benachbarte Nutzungen:	Wohnbaufläche, Verkehrsfläche (Anton-Schranz Straße)

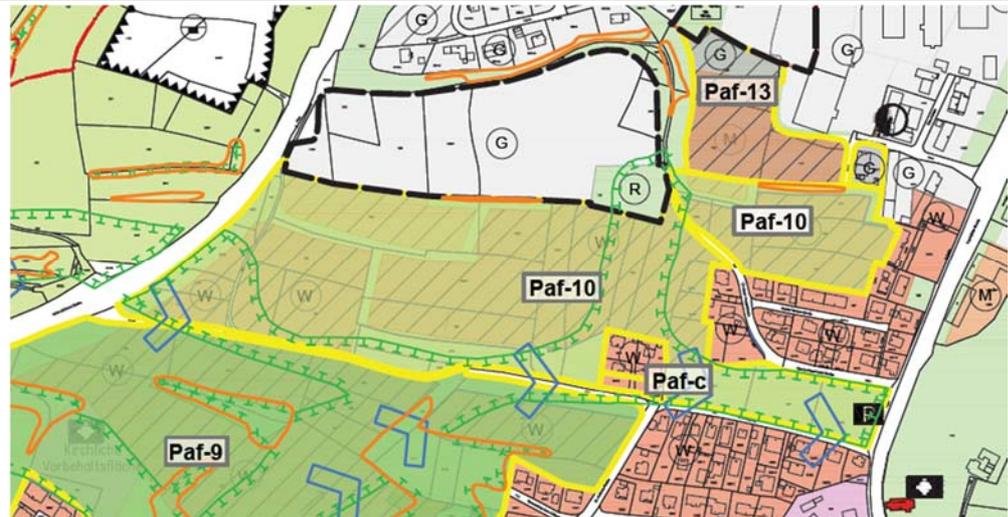
Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Flächenbilanz

Neuausweisung Grünfläche	15,3 ha
Rücknahme Wohnbaufläche	8,1 ha
Rücknahme Gemeinbedarfsfläche	0,8 ha

Paf-10 , Rücknahme von Wohn- und Mischbauflächen	Bilanz siehe unten
---	--------------------



Die zurückgenommenen Bauflächen sind auf Grund ihrer Topografie und der zu erwartenden Schallimmissionen der Anton-Schranz Straße sowie der landpflegerischen Bedeutung (Kalt- und Frischluftzufuhr für das Stadtgebiet Pfaffenhofens, Erhalt der Grünachsen von der freien Landschaft in die Stadt auch im Sinne der Erholungsnutzung) nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Für die zurückgenommenen Flächen bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Lage:	nord-westlicher Ortsrand Pfaffenhofen
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland), teilweise Gehölzbestand
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche, Mischbaufläche
Neue Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes
Benachbarte Nutzungen:	Wohnbaufläche, Verkehrsfläche (Anton-Schranz Straße)

Planerische Restriktionen

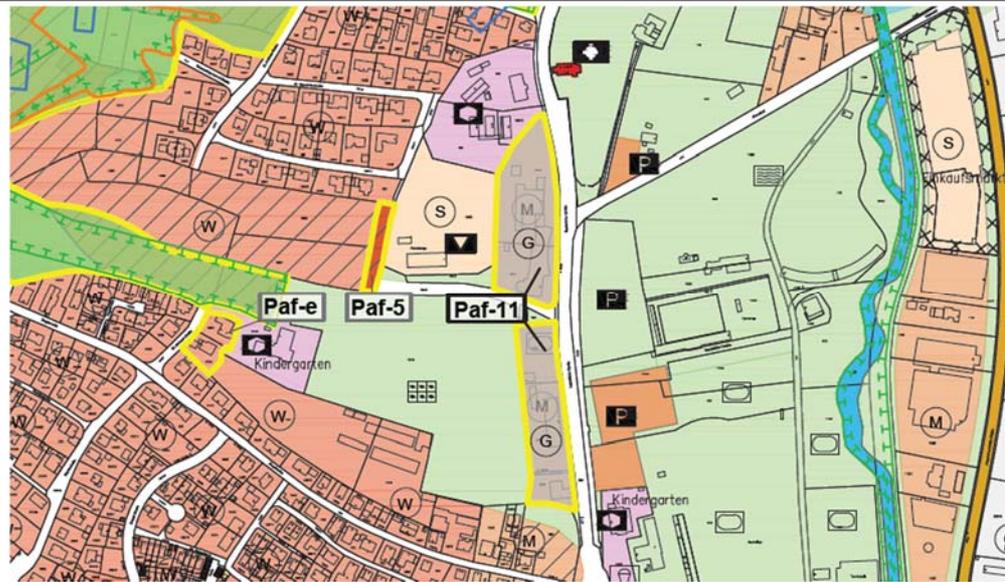
- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Flächenbilanz

Neuweisung Landwirtschaft	11,1 ha
Rücknahme Wohnbaufläche	7,0 ha
Rücknahme Mischbaufläche	1,0 ha

Paf-11 , Geplante gewerbliche Baufläche

1,69 ha



Darstellung von gewerblichen Bauflächen entlang der Ingolstädter Straße. Die bestehende Mischnutzung wird zu einem innerörtlichen Gewerbestandort entwickelt werden.

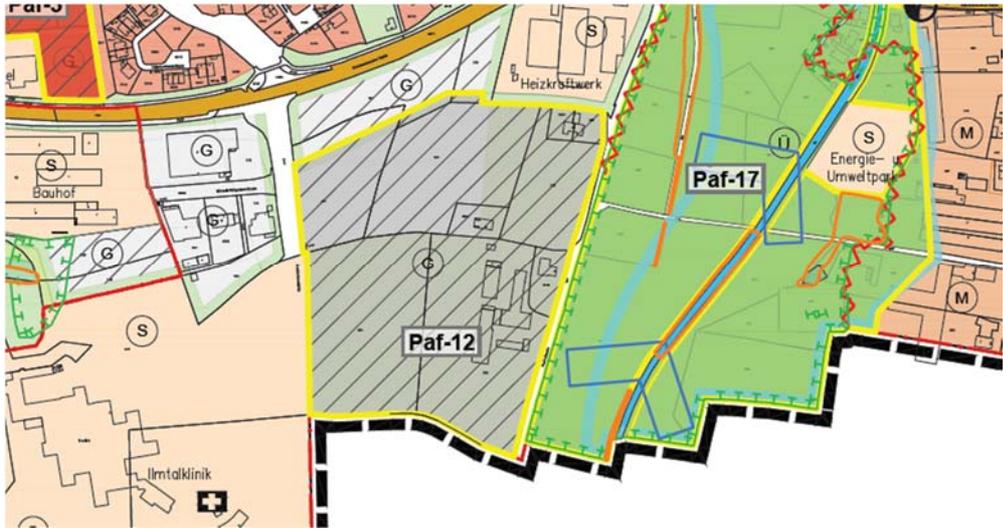
Lage:	Nördliche Stadtmitte von Pfaffenhofens
Bestand:	Mischnutzung
Bisherige Darstellung FNP:	Mischbaufläche
Neue Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche
Benachbarte Nutzungen:	Straßenverkehrsfläche, Kleingärten, Parkplätze

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- Erschließung über Zufahrten auf die Ingolstädter Straße.

Paf-12 , Geplante gewerbliche Baufläche		7,97 ha
		
<p>Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche zwischen Krankenhausstraße und Posthofstraße in Ergänzung der nördlich angrenzenden Gewerbefläche. Der Standort ist auf Grund der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie dem Biomasse Heizkraftwerk als Gewerbestandort geeignet.</p>		
Lage:	südlicher Ortsrand Pfaffenhofens	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), Landwirtschaftliche Nutzung, Wohnnutzung	
Bisherige Darstellung FNP:	Überwiegend Fläche für die Landwirtschaft, ein Teilbereich war bisher als Weißfläche ohne Nutzung dargestellt	
Neue Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Gewerbegebiet „An der Ilmtalklinik“, Bio-masse Heizkraftwerk Pfaffenhofen, Ilmtalklinik	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Ilmtal (13) (Z): 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 Altwässern 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 grundwasserbeeinflussten Böden noch für die Aue typische Biotope. Eine Beeinträchtigung der genannten Ziele durch die geplante Gewerbefläche besteht demnach nicht. 		

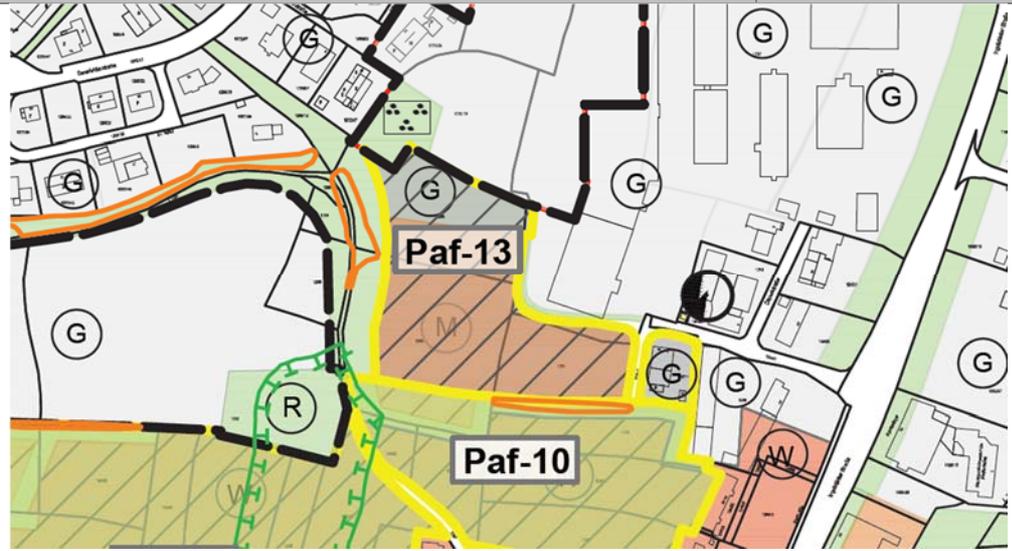
- Regionalplan Ingolstadt: die geplante gewerbliche Baufläche grenzt an das dargestellte Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes (Z) an. Als besonders schutzwürdige Biotope sollen hier die Auwälder und die naturnahe Auenvvegetation sowie die Sekundärlebensräume wärmeliebender Arten auf Steinbrüchen gesichert und entwickelt werden. Diese Biotope sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der genannten Ziele durch die geplante Gewerbefläche besteht demnach nicht.
- Regionalplan Ingolstadt: die geplante gewerbliche Baufläche grenzt an den Regionalen Grünzug (Z) an. Dieser ist von der Fläche nicht tangiert und wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.



- Beachtung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

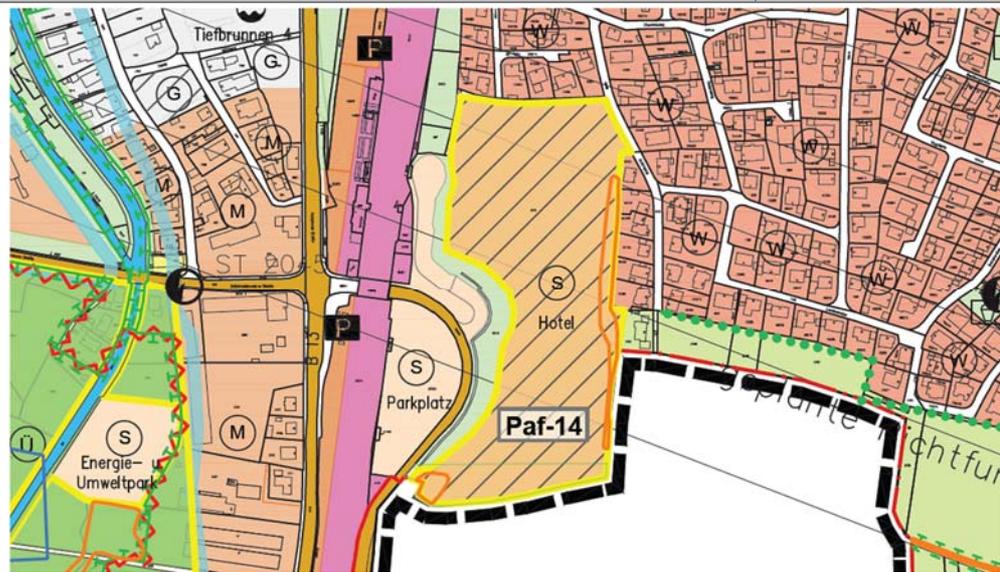
Erschließung

- Erschließung über jeweils einen Anschluss an die Krankenhausstraße und an die Posthofstraße.

Paf-13 , Geplante gewerbliche Baufläche		1,63 ha
		
<p>Darstellung einer Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet südlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 92 - „Gewerbegebiet Sandkripenfeld“ 7. Änderung.</p> <p>Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb Daiichi Sankyo, alternative Flächen in räumlicher Nähe zum Betrieb stehen nicht zur Verfügung.</p>		
Lage:	südlich des Gewerbegebiets Sandkripenfeld	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Mischbaufläche (größtenteils un bebaut), Grünfläche	
Neue Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Gewerbegebiet Sandkripenfeld, Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss über Dieselstraße möglich 		

Paf-14, Geplante Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Hotel“

4,21 ha



Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ in räumlicher Nähe zum Bahnhof. Der bisher dargestellte Standort in Weiherm nördlich der Eberstettener Straße wird auf Grund der topografischen Verhältnisse und der Ortsrandlage aufgegeben.

Eine alternative Nutzung der dargestellten Flächen als Wohn- oder Mischbaufläche wird auf Grund der Nähe zum Bahnhof aus schalltechnischen Gründen nicht angestrebt. Auf Grund der Nähe zur Wohnnutzung wird eine gewerbliche Nutzung aus dem gleichen Grund sowie auf Grund der Flächengröße ebenfalls ausgeschlossen.

Lage:	südlicher Ortsrand Pfaffenhofens
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP	Sonderbaufläche „Hotel“
Benachbarte Nutzungen:	Bahnhof, Parkplatz Bahnhof, Bushaltestellen, Wohnen,

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Ilmtal (13) (Z): 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 Altwässern und Auwaldresten, die Sicherung und Erweiterung von Lebensräumen für u.a. den Weißstorch sowie den Erhalt und die Entwicklung von Niedermoorböden. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche. Sie ist durch Bebauung, die Bundesstraße B 13 und die ICE-Bahnstrecke von der Ilmaue getrennt. Auch liegen in diesem Bereich keine

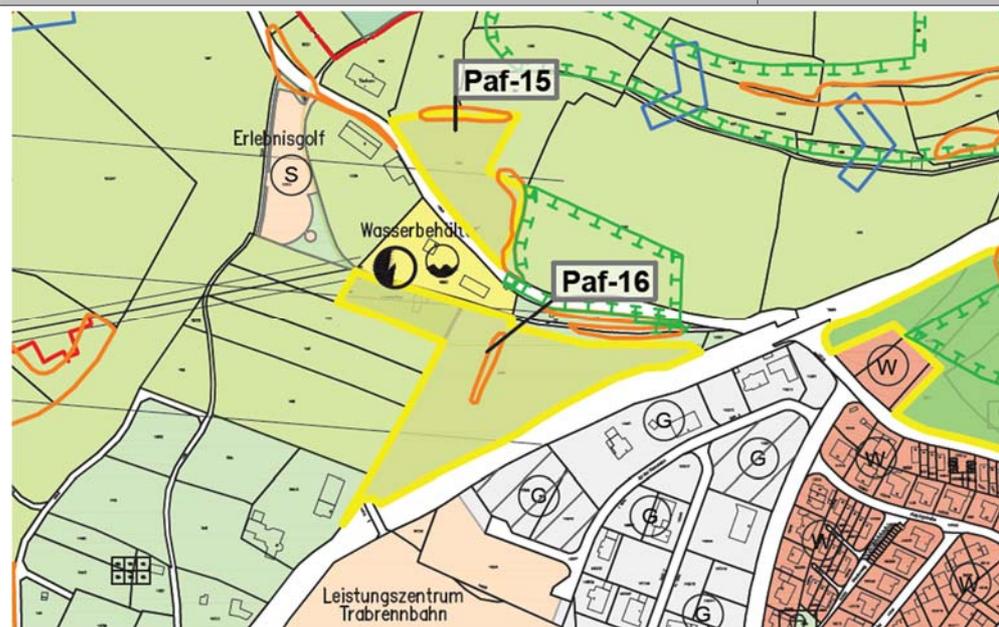
grundwasserbeeinflussten Böden noch für die Aue typische Biotope. Eine Beeinträchtigung der genannten Ziele durch die geplante Sonderbaufläche besteht demnach nicht.



Erschließung

- Anschluss im Süd-Westen über die bestehende Erschließungsstraße

Paf-15, Paf-16: Rücknahme von Sonderbauflächen **0,59 ha + 1,62 ha**



Rücknahme von bisher im FNP dargestellten Sonderbauflächen, deren Nutzung und Zweckbestimmung auf Grund der Nutzungsaufgabe der Trabrennbahn überholt ist. Zukünftig ist ein „Überspringen“ der Anton-Schranz Straße durch Bauflächen zum Schutz der Landschaft vor Zersiedlung nicht mehr gewünscht.

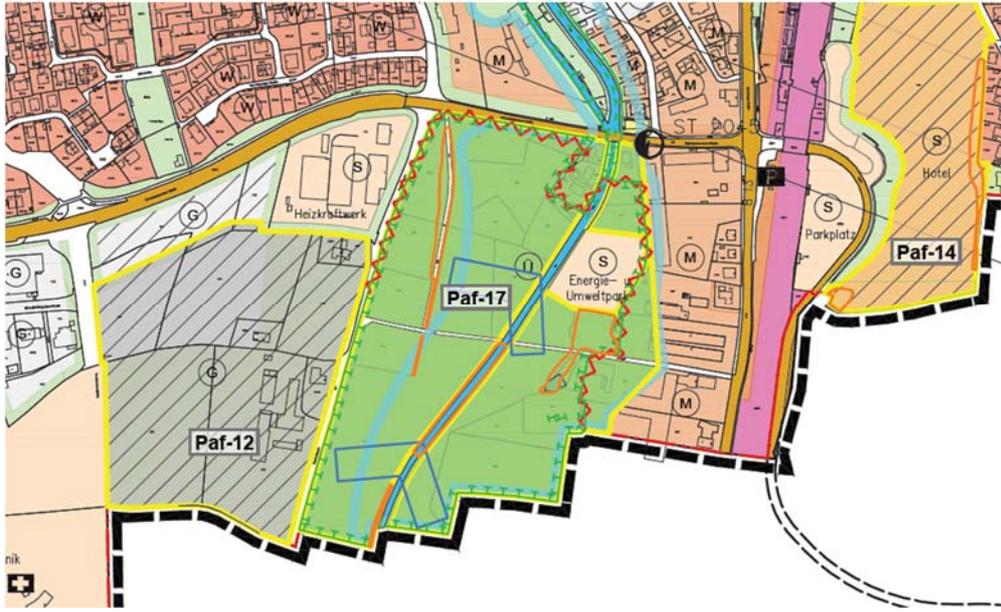
Lage:	nord-westlicher Ortsrand Pfaffenhofens
Bestand:	Versiegelte Flächen, Grünlandbrache, Gehölzstrukturen (tlw. in der Biotopkartierung Bayern erfasst)
Bisherige Darstellung FNP:	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Parkplatz Trabrennbahn
Verbindliche Bauleitplanung:	Nr. 87 – „An der Trabrennbahn“
Neue Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (u.a. Entsiegelung, Anlage von Streuobstwiesen)
Benachbarte Nutzungen:	Verkehrsfläche (Anton-Schranz Straße), Flächen für Versorgungsanlagen: Wasserbehälter

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

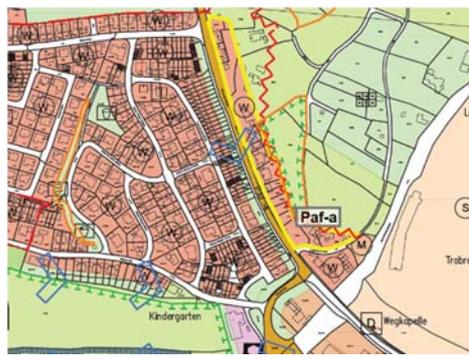
Erschließung

- --

Paf-17 , Fläche für die Landwirtschaft zu Grünfläche		11,55 ha
		
<p>Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird als Grünfläche dargestellt. Zum Schutz der Ilm-Aue, der Naherholung und des Überschwemmungsgebietes soll hier künftig keine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.</p>		
Lage:	Südlicher Ortsausgang Pfaffenhofen	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland), teilweise gewerbliche Nutzung	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Neue Darstellung FNP	Grünfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Verkehrsflächen, Mischnutzung,	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ -- 		

Bestandsanpassungen

Paf-a, Bestand Wohnbaufläche

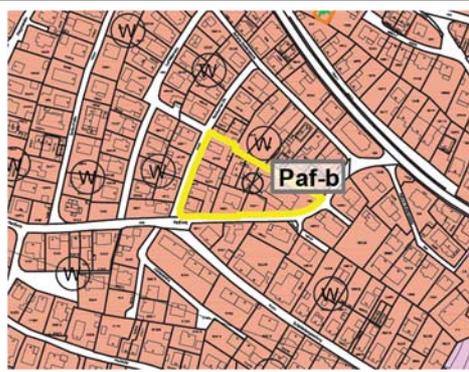


Darstellung der bestehenden Wohnnutzung.

Bisherige Darstellung FNP:

Landwirtschaftsfläche

Paf-b, Bestand Wohnbaufläche

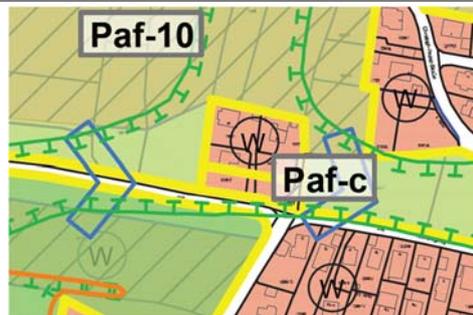


Darstellung der bestehenden Wohnnutzung im FNP. Die bestehende Altlast wird nur noch durch das Symbol dargestellt, nicht mehr mit einer Flächendarstellung.

Bisherige Darstellung FNP:

Fläche für Ablagerungen

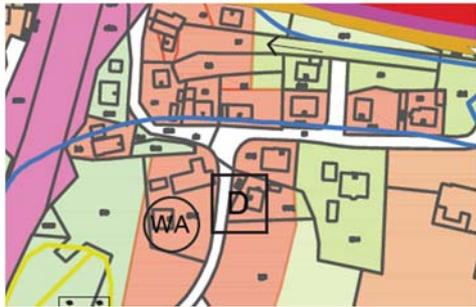
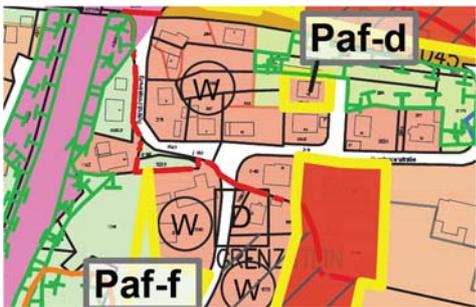
Paf-c, Bestand Wohnbaufläche



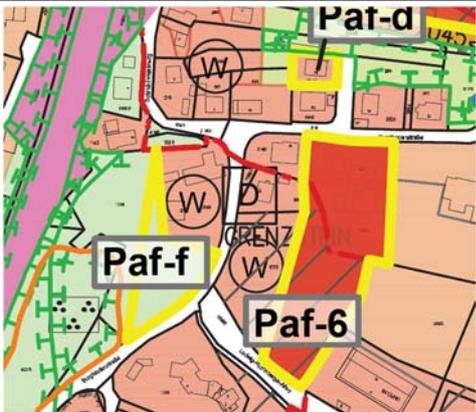
Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche bis zur Erschließungsstraße.

Bisherige Darstellung FNP:

Öffentliche Grünfläche

Paf-d, Bestand Wohnbaufläche	
	
Anpassung der Darstellung an den aktuellen Bestand.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche bzw. Wohnbaufläche

Paf-e, Bestand Wohnbaufläche	
	
Anpassung der Darstellung an den aktuellen Bestand.	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für den Gemeinbedarf

Paf-f, Bestand Grünfläche	
	
Anpassung der Darstellung an den aktuellen Bestand.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche bzw. Wohnbaufläche

Paf-g, Bestand Mischbaufläche



Bei den betroffenen gewerblichen Bauflächen handelt es sich um Flächen, die auf Grund ihrer Zentrumsnähe und der angrenzenden Wohnnutzung besonders für Wohn- bzw. Mischnutzung geeignet sind.

Um künftig Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, werden die dargestellten gewerblichen Bauflächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Mischbauflächen dargestellt.

Bisherige Darstellung FNP:	Gewerbliche Baufläche
----------------------------	-----------------------

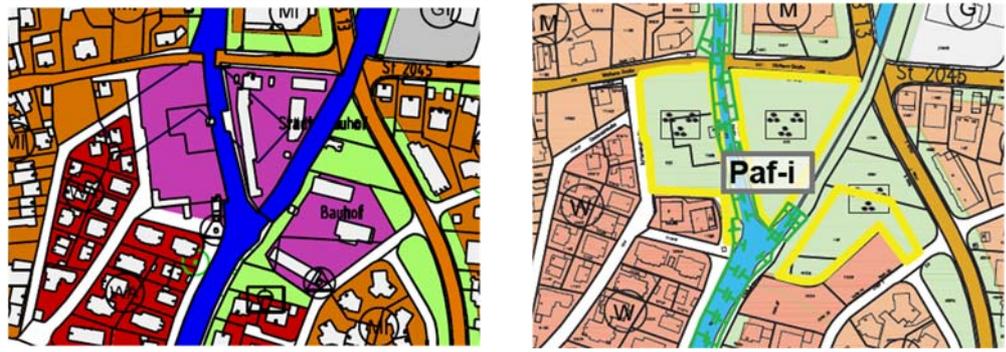
Paf-h, Bestand Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einzelhandel



Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die bestehende Einzelhandelsnutzung.

Bisherige Darstellung FNP:	Gewerbliche Baufläche
----------------------------	-----------------------

Paf-i, Bestand Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage



Darstellung der in Entwicklung befindlichen Flächen für die Landesgartenschau 2017.

Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für den Gemeinbedarf „Städtischer Bauhof“,
----------------------------	---

Paf-j, Bestand Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage



Darstellung der in Entwicklung befindlichen Flächen für die Landesgartenschau 2017.

Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für den Gemeinbedarf
----------------------------	-----------------------------

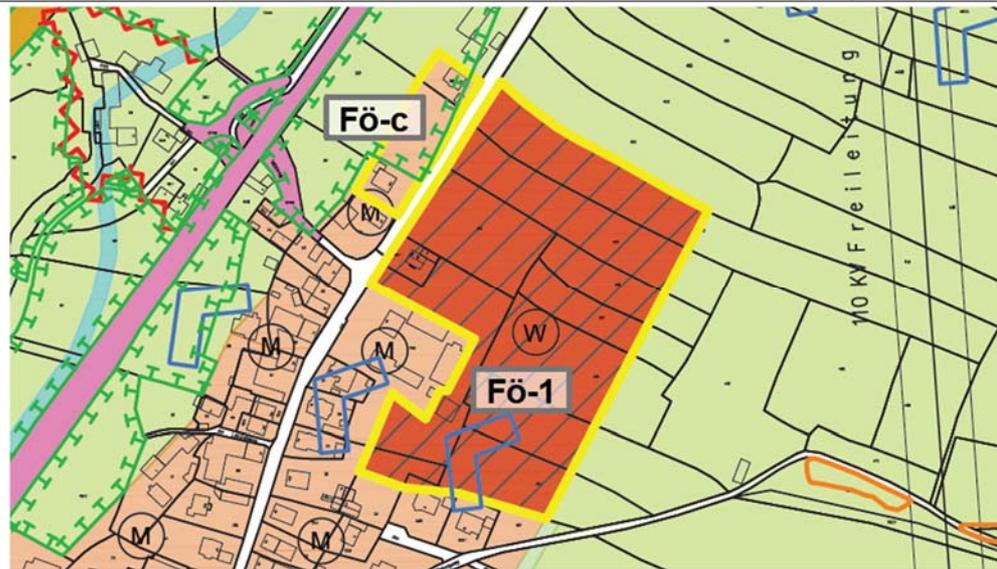
1.2 Gemarkung Förbach

1.2.1 Förbach

Die dargestellten Flächen eignen sich auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage am besten für eine Baulandentwicklung im Ortsteil Förbach. Eine weitere Entwicklung des Ortsteils Richtung Westen ist auf Grund der Ilm nicht möglich. Eine Entwicklung am östlichen Ortsausgang ist durch die topografischen Gegebenheiten sowie der bestehenden Biotopstrukturen nur bedingt möglich.

Neuausweisungen

Fö-1 , Geplante Wohnbaufläche	3,60 ha
--------------------------------------	----------------



Ausweisung einer Wohnbaufläche als Ergänzung der bestehenden Bebauung am nördlichen Ortsrand. Die Fläche rundet die Ortslage von Förbach Richtung Norden ab.

Lage:	Nördlicher Ortsausgang von Förbach
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Hopfengärten, Grünland)
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Landwirtschaftsfläche, Bahntrasse in räumlicher Nähe

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar,
- Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen auf Grund der Nähe zur Bahntrasse und der Lage an der Förbachstraße sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Erschließung

- Erschließung über zwei Anschlussstellen an die Förbachstraße.

Fö-2, Geplante Wohnbaufläche **1,31 ha**



Ausweisung einer Wohnbaufläche als Ergänzung der bestehenden Bebauung. Zur Erschließung kann der bereits ausgebaute Anschluss an die Straße Am Windsteig genutzt werden.

Lage:	östlich der Straße Am Windsteig
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind nicht tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier nicht betroffen.



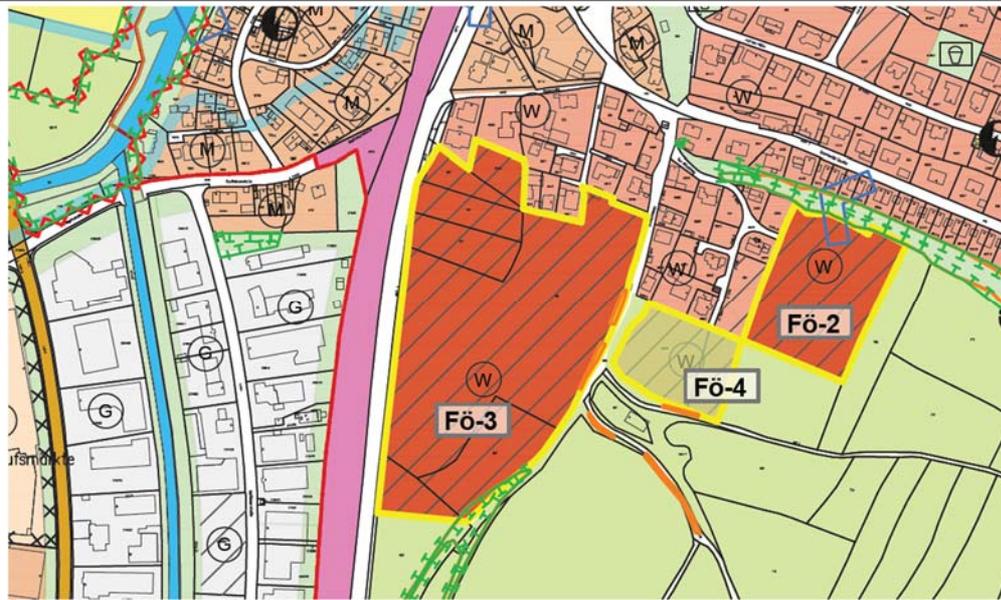
- Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen (Fläche der Biotopkartierung Bayern) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Wegen des schmalen Querschnitts der Zufahrtsstraße Am Windsteig wird die Wohnbaufläche in ihrer Größe begrenzt.

Erschließung

- Erschließung über den bereits bestehenden Anschluss an die Straße Am Windsteig

Fö-3, Geplante Wohnbaufläche

4,96 ha



Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang der Förbachstraße. Die Fläche eignet sich auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der Förbachstraße für eine bauliche Entwicklung.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der, in der Biotopkartierung erfassten Gehölzstrukturen wurde die südlich angrenzende Fläche nicht als Baufläche in den FNP aufgenommen.

Lage:	östlich der Förbachstraße
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), Gehölzstrukturen
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche, Förbachstraße und Bahnlinie

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind nicht tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier nicht betroffen.



- Regionalplan Ingolstadt: die geplante Wohnbaufläche grenzt an das dargestellte Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes (Z) an. Auf Grund der Trennung der geplanten Wohnbauflächen von der Ilm durch die Bahntrasse sowie die Förbachstraße ist nicht davon auszugehen, dass der regionale Biotopverbund Ilmtal durch die bauliche Entwicklung dieser Fläche gestört wird.
- Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen auf Grund der Nähe zur Bahntrasse und der Lage an der Förbachstraße sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Erschließung

- Erschließung über zwei Anschlussstellen an die Förbachstraße.

Fö-4, Rücknahme Wohnbaufläche		0,71 ha
<p>Rücknahme einer bisher im FNP dargestellten Wohnbaufläche, um ein zu nahes Heranrücken an die Holledauer Hütte zu vermeiden, deren Betrieb und Parkieranlagen hier zu Konflikten führen könnten. Weiterhin soll durch die Rücknahme der westlich angrenzende Hohlweg von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Als Ersatz wird die Fläche Fö-2 als Wohnbaufläche aufgenommen.</p>		
Lage:	südlich der Straße Am Windsteig	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Neue Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaftsfläche, Hohlweg	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ -- 		

Bestandsanpassungen

Fö-a, Bestand Wohnbaufläche



Darstellung der bestehenden Wohnbaufläche.

Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche

Fö-b, Bestand Mischbaufläche



Darstellung der bestehenden Mischbaufläche.

Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche

Fö-c, Bestand Mischbaufläche



Darstellung der bestehenden Mischbaufläche.

Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaftsfläche

1.2.2 Weiher

Neuausweisungen

We-1 , Geplante Wohnbaufläche		6,00 ha
		
<p>Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Abrundung der bereits bestehenden Bebauung. Die Fläche ist auf Grund ihrer Topografie unter besonderer Beachtung der Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild zu entwickeln. Auf Grund der anspruchsvollen Topografie sowie der Emissionen der Eberstettener Straße wird für diesen Standort die Entwicklung besonderer Wohnformen vorgeschlagen.</p>		
Lage:	nördlich der Eberstettener Straße	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland, Hopfengärten), Hecke (in der Biotopkartierung Bayern erfasst)	
Bisherige Darstellung FNP:	Sonderbaufläche „Hotel“, Landwirtschaftsfläche	
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnbaufläche, Landwirtschaftsfläche, Eberstettener Straße	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, ▪ Beachtung der topografischen Gegebenheiten: zur Integration der Bebauung in das Landschaftsbild sollten in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden. ▪ Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. ▪ Beachtung der Biotopkartierten Fläche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung der östlichen Teilfläche über die bestehende Straße Zum Annesberg, ▪ Erschließung der westlichen Teilfläche über einen Anschluss an die Eberstettener Straße 		

Bestandsanpassungen

We-a, Bestand gewerbliche Baufläche und Grünfläche sowie Anpassung der Verkehrsfläche



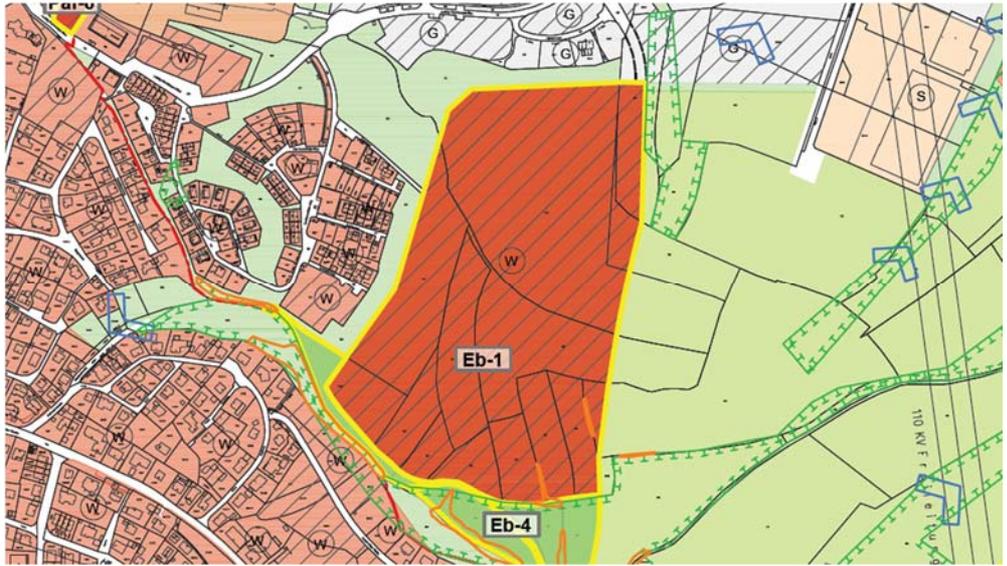
Reduzierung der dargestellten Verkehrsfläche entsprechend des Bestands und Darstellung der übrigen Fläche als Grünfläche.

Darstellung der bestehenden gewerblichen Baufläche.

Bisherige Darstellung FNP:

Fläche für die Landwirtschaft und Straßenverkehrsfläche

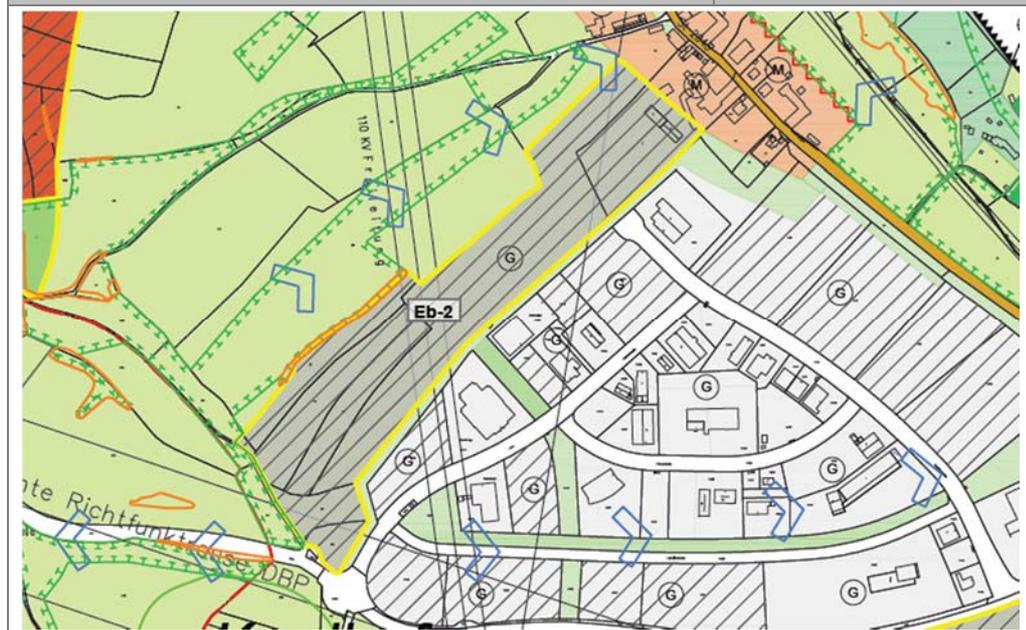
1.3 Gemarkung Eberstetten

Eb-1 , Geplante Wohnbaufläche		12,80 ha
		
<p>Neudarstellung einer großflächigen Wohnbaufläche in räumlicher Nähe zum Eco-Quartier. Die Fläche ist insbesondere auf Grund ihrer Zentrumsnähe und ihrer Größe für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, auch wenn festzustellen ist, dass hier etliche Restriktionen bestehen. Teils sind dies topografische Einschränkungen, teils Belange des Orts- und Landschaftsbildes oder des Arten- und Biotopschutzes. Die Darstellung erfolgt in diesem Sinne als Bruttofläche, die ggf. erforderliche Eingrünungen sowie gliedernde Elemente ebenso enthält sowie infrastrukturelle Einrichtungen.</p>		
Lage:	östlicher Ortsrand Pfaffenhofens	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Gewerbenutzung, Landwirtschaftsfläche	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, ▪ Beachtung der topografischen Gegebenheiten: zur Integration der Bebauung in das Landschaftsbild sollten in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden. ▪ Freihaltung des südlich angrenzenden Panoramawegs, ▪ Beachtung und Einbindung der bestehenden Gehölz- und Saumstrukturen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. 		

Erschließung

- Die Hapterschließung soll über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgen. Ein Anschluss an das Wohngebiet Eco-Quartier ist nur für die Schaffung einer Notbefahrung vorgesehen.
- Für den Fuß- und Radverkehr sind Anschlüsse an das Eco-Quartier, den südlich verlaufenden Panoramaweg und das südlich angrenzende Wohngebiet sowie an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet vorgesehen.

Eb-2: Geplante gewerbliche Baufläche **8,61 ha**



Das Gewerbegebiet Kuglhof ist das Gewerbegebiet in Pfaffenhofen, in dem die schallschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung am geringsten sind, da lediglich im Norden Mischnutzung anschließt, ansonsten ist das Gewerbegebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets schafft die Stadt auch zukünftig Voraussetzungen für die möglichst unproblematische Ansiedelung von immissionsintensiven Nutzungen.

Durch die Lage an der Staatsstraße 2045 ist das Gewerbegebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Schwerlastverkehr in der Innenstadt sind nicht zu erwarten.

Lage:	süd-östlicher Rand der Kernstadt
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Neue Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche
Benachbarte Nutzungen:	Gewerbenutzung, Landwirtschaftsfläche, im Bereich der nördlichen Teilfläche Mischgebiet

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar,
- Freihaltung des im Westen angrenzenden Panoramawegs.

Erschließung

- Überörtliche Erschließung über die St 2045 an die A 9
- Erschließung über zwei Zufahrten aus dem angrenzenden Gewerbegebiet

Eb-3: Geplante gewerbliche Baufläche **24,22 ha**



Das Gewerbegebiet Kuglhof ist das Gewerbegebiet in Pfaffenhofen, in dem die schallschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung am geringsten sind. Das Gewerbegebiet ist lediglich von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen umgeben.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets schafft die Stadt auch zukünftig Voraussetzungen für die möglichst unproblematische Ansiedelung von immissionsintensiven Nutzungen.

Durch die Lage an der Staatsstraße 2045 ist das Gewerbegebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Schwerlastverkehr in der Innenstadt sind nicht zu erwarten.

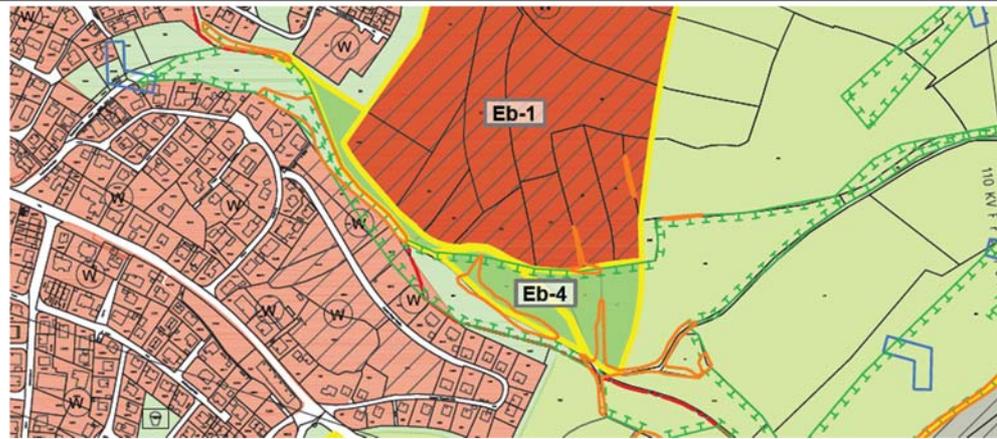
Lage:	süd-östlicher Rand der Kernstadt
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), Waldfläche
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, Waldfläche
Neue Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche
Benachbarte Nutzungen:	Gewerbenutzung, Landwirtschaftsfläche, Wald

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes: 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. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind tangiert. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung im Einzelfall zu berücksichtigen.



Eb-4 , Fläche für die Landwirtschaft zu Grünfläche **1,81 ha**



Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird als Grünfläche dargestellt. Zum Schutz des geplanten, angrenzenden Wohngebiets soll hier künftig keine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

Lage:	östlicher Ortsrand Pfaffenhofens
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP	Grünfläche
Benachbarte Nutzungen:	Panoramaweg

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- --

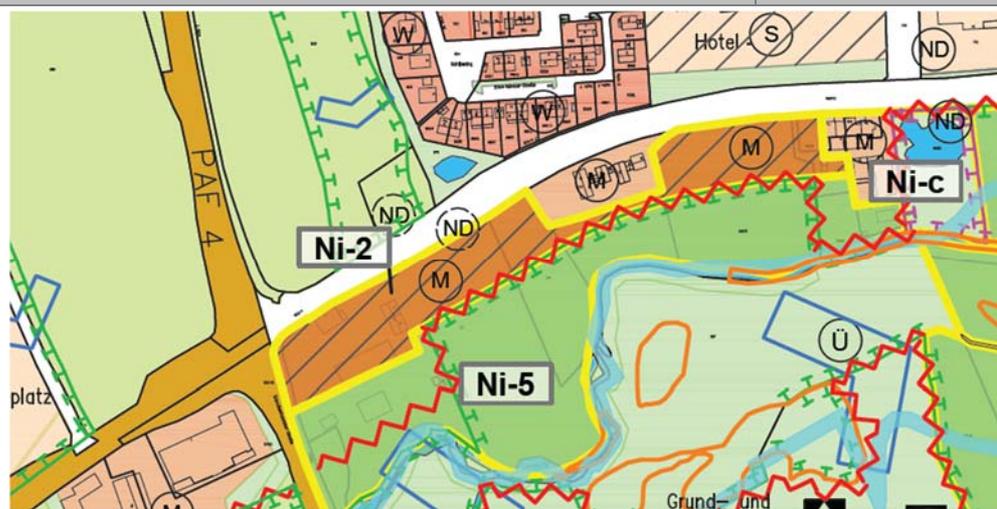
1.5 Gemarkung Niederscheyern

Neuausweisungen

Ni-1 , Geplante Wohnbaufläche		0,73 ha
		
Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Abrundung der bestehenden Bebauung bis zur bestehenden Ortsrandeingrünung.		
Lage:	Westlicher Ortsrand von Niederscheyern	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Gehölzstrukturen, Kaltluftbahn, Niederscheyerer Straße	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. ▪ Beachtung der im Westen bestehenden Gehölzstrukturen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung über eine Verlängerung der Kornstraße Richtung Westen. 		

Ni-2, Geplante Mischbaufläche

1,74 ha



Ausweisung von geplanten Mischbauflächen am westlichen Ortseingang zur Abrundung der Ortslage. Die südlich angrenzende Aue des Gerolsbach sowie das Überschwemmungsgebiet werden von Bebauung freigehalten.

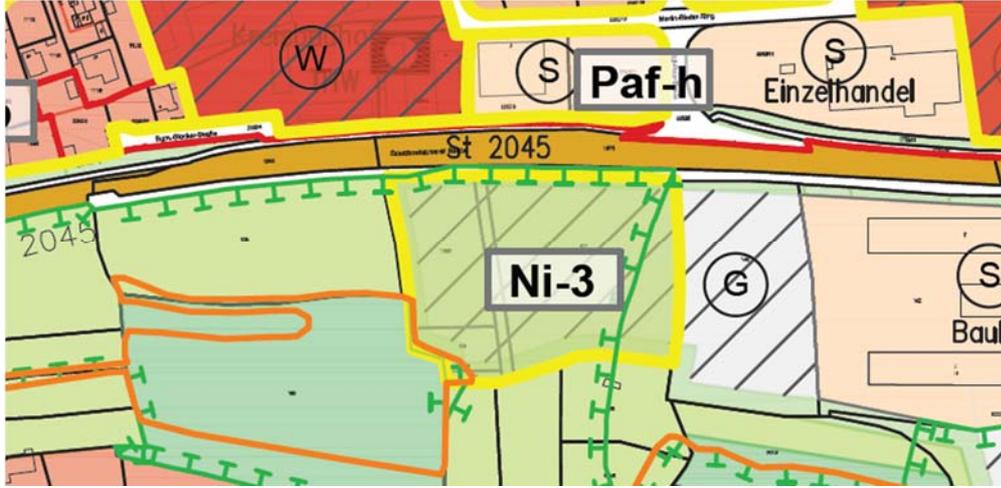
Lage:	Westlicher Ortsrand der Kernstadt
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), landwirtschaftliche Nutzung
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Neue Darstellung FNP:	Mischbaufläche, Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes südlich der geplanten Mischbauflächen
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Gehölzstrukturen, Scheyerer Straße, Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- Erschließung über die Scheyerer Straße.

Ni-3 , Rücknahme gewerbliche Baufläche		1,21 ha
		
<p>Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche wird zurückgenommen. Die Fläche ist auf Grund der östlich angrenzenden Bebauung nur noch über einen Anschluss an die St 2045 möglich. Der Bau einer weiteren Anschlussstelle ist für diesen Bereich nicht vorgesehen, die Fläche ist somit nicht erschlossen. Zudem bestehen schallschutztechnische Konflikte mit der bestehenden und zukünftig geplanten Wohnbebauung im Norden.</p>		
Lage:	Östlicher Ortsrand von Niederscheyern	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker),	
Bisherige Darstellung FNP:	Gewerbliche Baufläche	
Neue Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaft, Verkehrsfläche St 2045	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> -- 		

Ni-4 , Rücknahme gewerbliche Baufläche	0,63 ha
---	----------------



Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche wird zurückgenommen. Die Fläche liegt laut Regionalplan Ingolstadt in einem regionalen Grünzug. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen werden. Die Rücknahme der Baufläche entspricht diesem regionalplanerischen Ziel.

Eine weitere bauliche Entwicklung auf dieser Fläche sowie in der Aue des Gerolsbachs und der angrenzenden Grünflächen bis zur St 2045 ist aus Gründen des Boden-, Gewässer-, Biotop- und Artenschutzes sowie des Klimaschutz (Kalt- und Frischluftzufuhr für das Stadtgebiet) nicht gewünscht.

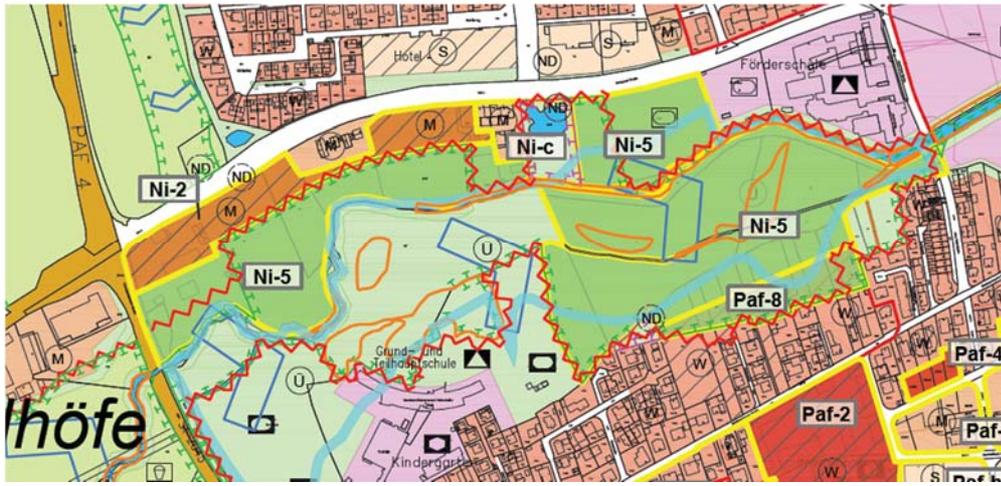
Lage:	Westlicher Ortsrand von Niederscheyern
Bestand:	Gewerbebetrieb
Bisherige Darstellung FNP:	Gewerbliche Baufläche
Neue Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaft, Verkehrsfläche St 2045

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- --

Ni-5, Fläche für die Landwirtschaft zu Grünfläche		10,47 ha
		
<p>Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird als Grünfläche dargestellt. Zum Schutz der Gerolsbach-Aue sowie der angrenzenden Nutzungen soll hier künftig keine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.</p>		
Lage:	Westlicher Ortsrand von Pfaffenhofen	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland), Sportplatz	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Neue Darstellung FNP	Grünfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Grünflächen, Mischflächen, Schulen/Kindergarten	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ -- 		

Bestandsanpassungen

Ni-a, Bestand Mischbaufläche



Darstellung der bestehenden Mischnutzung.

Bisherige Darstellung FNP: Wohnbaufläche

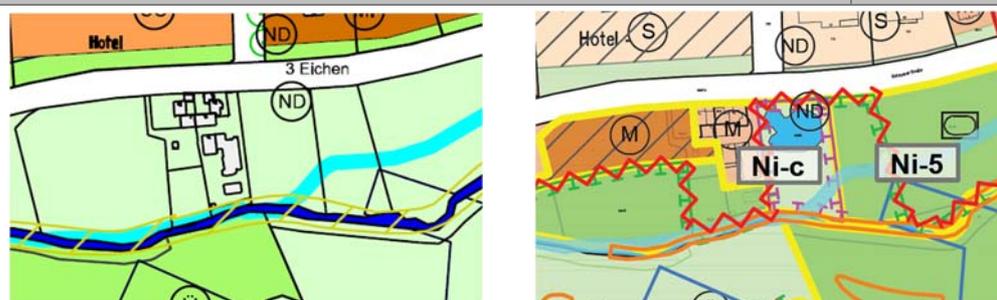
Ni-b, Bestand Wohnbaufläche



Die bisher dargestellte Mischbaufläche wird auf Grund der aktuellen Bebauung zu Wohnbaufläche umgewidmet. Die ansässigen Läden, die der Versorgung dienen sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO zulässig.

Bisherige Darstellung FNP: Mischbaufläche

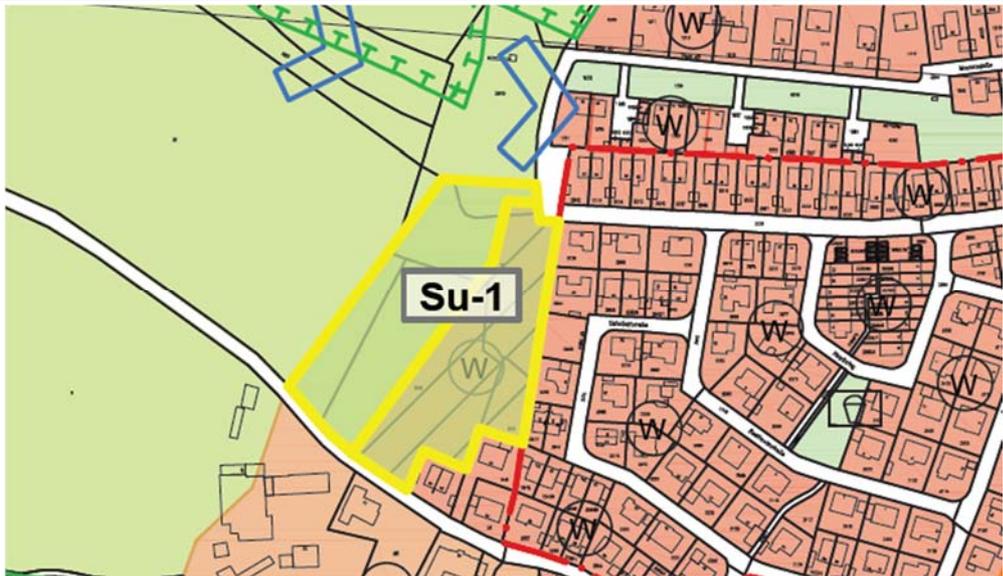
Ni-c, Bestand Mischbaufläche, Bestand öffentliche Grünfläche



Darstellung der bestehenden Mischnutzung und der bestehenden öffentlichen Grünfläche.

Bisherige Darstellung FNP: Fläche für die Landwirtschaft

1.6 Gemarkung Sulzbach

Su-1 , Rücknahme Wohnbaufläche und Rücknahme Grünfläche		0,79 ha+ 0,79 ha
		
<p>Die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche wird zurückgenommen. Dies begründet sich aus der großen Entfernung zum Stadtzentrum. Gemäß der planerischen Leitvorstellung sollen Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden. Ein weiteres Vordringen bestehender Ortsteile in Richtung Westen ist daher ebenfalls zu vermeiden.</p> <p>Ergänzend wird die bisher dargestellte Eingrünung ebenfalls zurückgenommen und durch die tatsächliche Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ersetzt.</p>		
Lage:	Westlicher Ortsrand von Pfaffenhofen	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland)	
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche, Grünfläche	
Neue Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung, Landwirtschaft	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> -- 		

Su-2, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veterinäre Nachsorge	2,45 ha
---	----------------



Die Fläche wurde bisher teilweise als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund desgestellt. Entsprechend der aktuellen Nutzung wird die Fläche nur noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veterinäre Nachsorge dargestellt.

Lage:	Nördlich Kienhöfe
Bestand:	Sonderbaufläche
Bisherige Darstellung FNP:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund und Zweckbestimmung Veterinäre Nachsorge
Neue Darstellung FNP:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veterinäre Nachsorge
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaft

Planerische Restriktionen

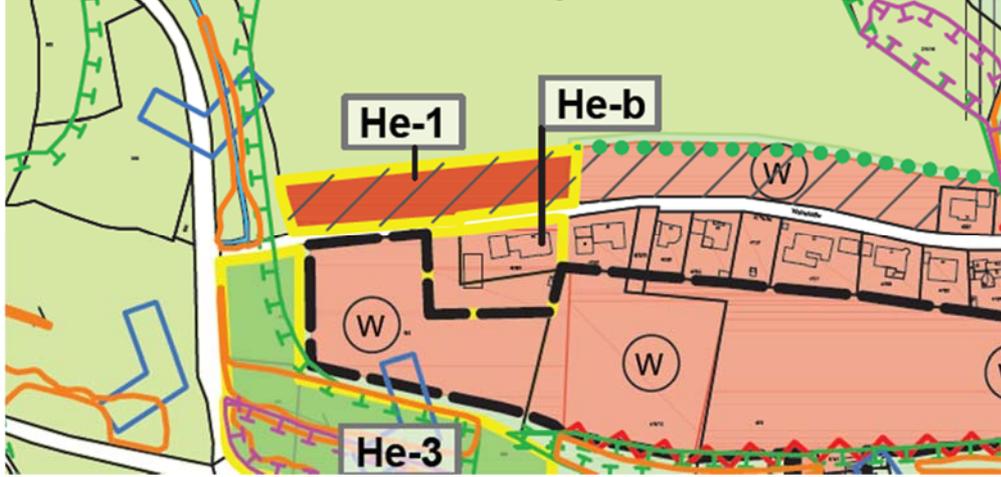
- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

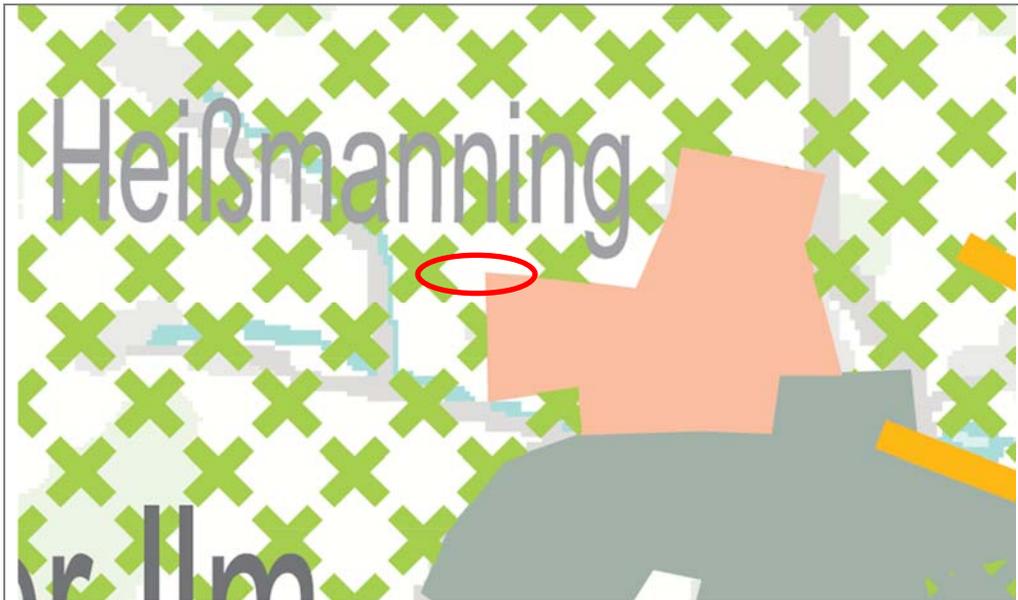
Erschließung

- --

1.7 Gemarkung Heißmanning

Neuausweisungen

He-1, Geplante Wohnbaufläche		0,48 ha
		
<p>Erweiterung der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche nördlich der Weinstraße und Ergänzung der Darstellung von Wohnbaufläche gemäß der 47. Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning-Weingartenfeld“</p>		
Lage:	Westlicher Ortsrand von Heißmanning	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Hopfengärten)	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaft	
<p>Planerische Restriktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Es handelt sich um Hopfengärten. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind nicht tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier nicht betroffen. 		



Erschließung

- Die Fläche ist bereits über die Weinstraße erschlossen.

He-2, Rücknahme Wohnbaufläche		0,27 ha
<p>Die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche wird teilweise zurückgenommen, da der östliche Teilbereich nicht erschlossen ist.</p> <p>Des Weiteren ist bei der Entwicklung der Fläche durch die Nähe zur B13 mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu rechnen, zudem steigt das Gelände von Westen nach Osten steil an.</p>		
Lage:	östlicher Ortsrand von Heißmanning	
Bestand:	Gehölzfläche	
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Neue Darstellung FNP:	Grünfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaft, Verkehrsfläche B13	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ -- 		

He-3, Fläche für die Landwirtschaft zu Grünfläche **1,19 ha**



Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünfläche und auf Grund der bestehenden Biotopstrukturen durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt.

Lage:	östlicher Ortsrand von Heißmanning
Bestand:	Gehölze, Gärten, Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Grünfläche
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gärten, Verkehrsfläche

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- --

**He-4, geplantes Sondergebiet „Entsorgungsbetrieb, Bau-
firma“**

7,17 ha



Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 161 „SO – Entsorgungsbetrieb, Bau-
firma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“.

Der Bebauungsplan dient der rechtlichen Sicherung sowie der Erweiterung der bereits bestehenden Nutzung.

Die Flächen liegen im südöstlichen Bereich in der Aue eines Bachtals. Aus landespflegerischer Sicht ist der südöstliche Bereich aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes und des Biotop- und Artenschutzes (Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotenzial) nur bedingt für eine Bebauung geeignet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten geeignete Maßnahmen zum Schutz des östlich verlaufenden Bachs sowie einer naturdenkmalwürdigen Baumreihe vorgesehen werden.

Lage:	Nördlich der Ortslage Heißmanning
Bestand:	Bauliche Nutzung: Entsorgung, Baufirma, Containerdienst, teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche (Hopfengärten), Bachaue
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Sonderbaufläche „Baufirma“
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland), Wald

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes: 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. Für den Raum

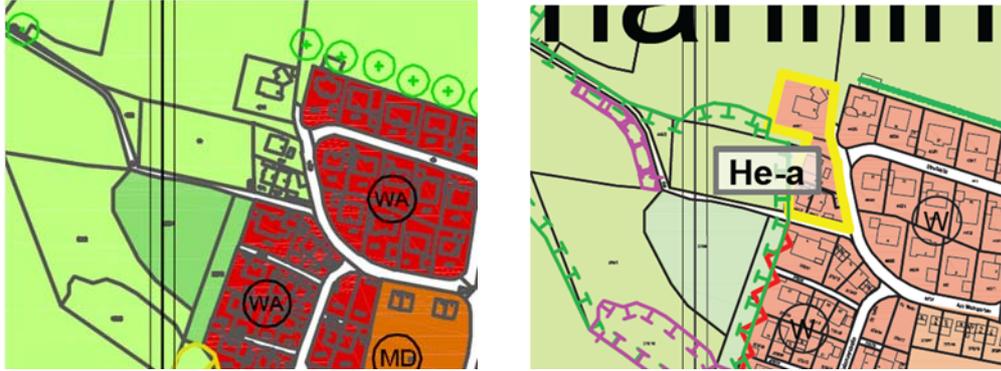
schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier betroffen. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung im Einzelfall zu berücksichtigen.

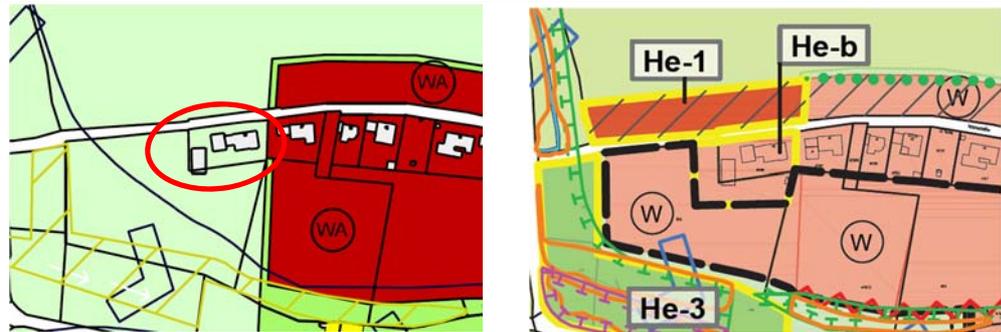


Erschließung

- Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Bestandsanpassungen

He-a, Bestand Wohnbaufläche	
	
Anpassung der Darstellung an den Bestand.	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft

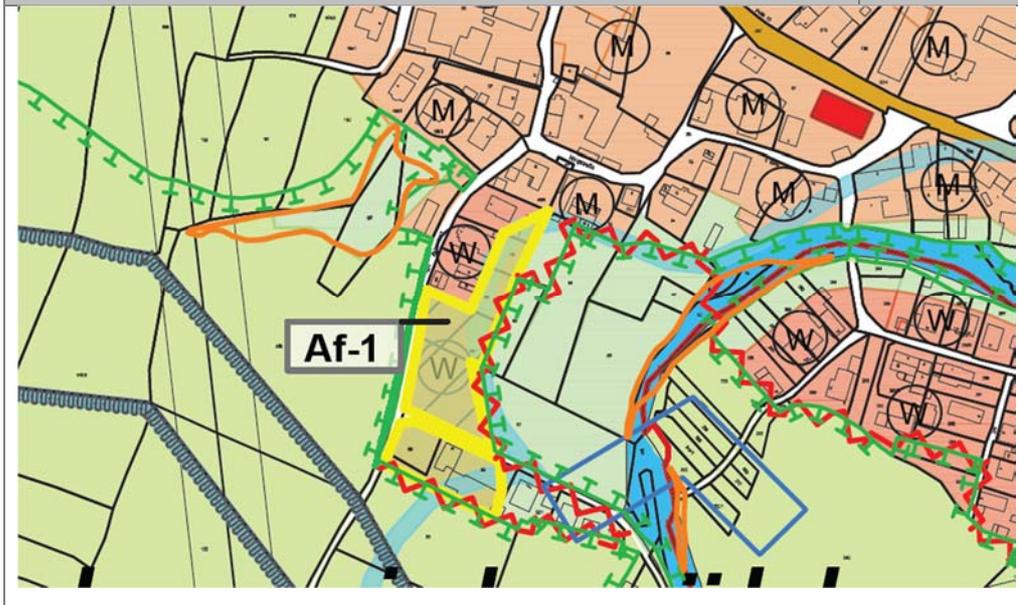
He-b, Bestand Wohnbaufläche	
	
Anpassung der Darstellung an die bestehende Wohnbaufläche.	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft

He-c, Bestand Mischbaufläche	
	
Anpassung der Darstellung an die bestehende Mischbaufläche.	
Bisherige Darstellung FNP:	Grünfläche, Straße

2 Siedlungsschwerpunkte mit Außenentwicklungspotenzial - „Große Ortsteile“

2.1 Affalterbach

An den Bauflächendarstellungen im Ortsteil Affalterbach werden keine grundsätzlichen Änderungen vorgenommen. Die geplante Wohnbaufläche im Norden wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung beibehalten.

Af-1 , Rücknahme Wohnbaufläche	0,57 ha
	
<p>Im Süden von Affalterbach, westlich des Überschwemmungsgebiets, wird die bisher unbebaute Wohnbaufläche zurückgenommen. Die Rücknahme erfolgt aus städtebaulicher Sicht, da zum Schutz vor einer Zersiedlung der Landschaft in diesem Bereich keine weitere, einseitige Siedlungsentwicklung gewünscht ist.</p> <p>Zusätzlich wird die Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung zurückgenommen, da die ausgewiesene Wohnbaufläche teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt. Aus Gründen des Boden-, Gewässer- sowie des Biotop- und Artenschutzes (regionale Biotopverbundachse) ist eine weitere bauliche Entwicklung in der Aue der Ilm nicht gewünscht.</p> <p>Die Abgrenzung der zurückgenommenen Wohnbaufläche orientiert sich an der rechtskräftigen Ergänzungssatzung für das Flurstück 56, Gemarkung Affalterbach.</p> <p>Für die südlich bereits bestehende Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor, die Bebauung liegt aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich keine planungsrechtlichen Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben.</p>	

Lage:	Südlicher Ortsrand von Affalterbach
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Bebauung gem. § 35 BauGB
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Neue Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaft
Planerische Restriktionen	
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 	
Erschließung	
<ul style="list-style-type: none"> -- 	

Af-2, Sondergebiet Photovoltaik		3,26 ha
		
Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.		
Lage:	Nördlich der Ortslage von Affalterbach	
Bestand:	Photovoltaikanlage ist bereits im Bau	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für Abgrabungen	
Neue Darstellung FNP:	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaft	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist bereits erschlossen 		

2.2 Ehrenberg

Im Ortsteil Ehrenberg besteht aktuell ein Wohnbaupotenzial von 0,5 ha. Damit der Ortsteil künftig seiner Funktion als „großer Ortsteil“ mit Außenentwicklungspotenzial wahrnehmen kann, werden zusätzliche Wohnbaupotenziale in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Neuausweisungen

Eh-1 , Geplante Wohnbaufläche	1,09 ha
--------------------------------------	----------------



Am östlichen Ortsrand wird im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche ergibt sich aus ihrer unmittelbar möglichen Anbindung über die Straße Am Schmiedberg. Im Südwesten grenzt die vorhandene Bebauung entlang der Tegernbacher Straße an. Die östliche Begrenzung ist durch das bestehende Wäldchen gegeben, welches gleichzeitig auch die Grenze für die zukünftige Entwicklung bildet.

Die Flächen liegen in der Aue eines Bachtals, der in diesem Abschnitt verrohrt verläuft. Aus landespflegerischer Sicht ist die Fläche aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes und des Biotop- und Artenschutzes (Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotenzial) nur bedingt für eine Bebauung geeignet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten geeignete Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des östlich verlaufenden Bachs vorgesehen werden, der verrohrte Bachlauf ist zu beachten.

Lage:	östlicher Ortsrand von Ehrenberg
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Landwirtschaft, Wald

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Durch die Lage der geplanten Wohnbaufläche in einem Bachtal werden die zuvor genannten Belange tangiert. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung im Einzelfall zu berücksichtigen.



Erschließung

- Erschließung über einen Anschluss an die Straße Am Schmiedberg

Eh-2 , Geplante Wohnbaufläche

0,29 ha

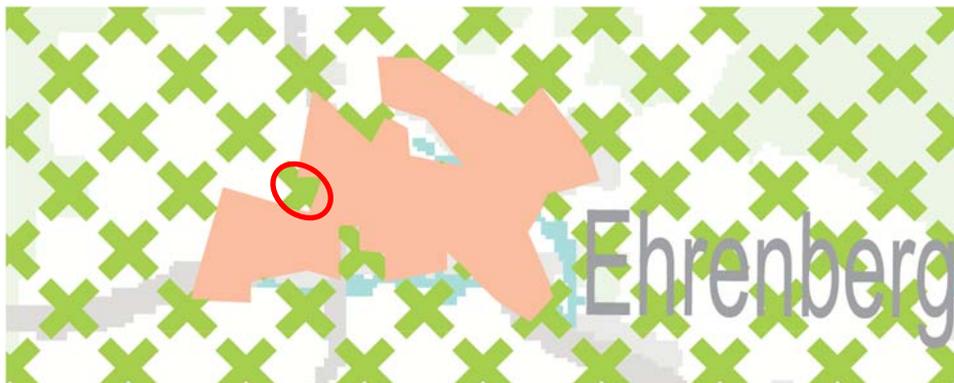


Am westlichen Ortsrand wird das bereits bestehende Wohnbaupotenzial nach Süden erweitert und somit eine Abrundung des Ortsrands erreicht.

Lage:	westlicher Ortsrand von Ehrenberg
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Landwirtschaft

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind nicht tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier nicht betroffen.



Erschließung

- Erschließung über einen Anschluss an den Raitbacher Weg

Eh-3 , Geplante Wohnbaufläche **0,49 ha**



Am nord-westlichen Ortsrand wird entlang des Raitbacher Wegs eine Wohnbaufläche ausgewiesen, um eine beidseitige Bebauung der Straße mit der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu erreichen.

Lage:	Nord-westlicher Ortsrand von Ehrenberg
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Wohnnutzung, Landwirtschaft

Planerische Restriktionen

- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume sind nicht tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier nicht betroffen.

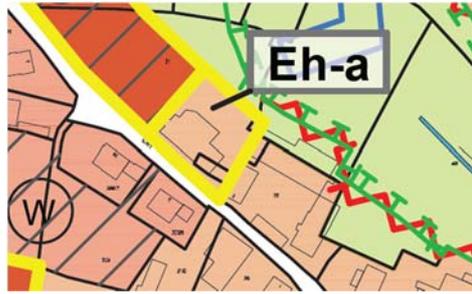


Erschließung

- Erschließung über einen Anschluss an den Raitbacher Weg

Bestandsanpassungen

Eh-a, Bestand Mischbaufläche



Darstellung der bestehenden Mischnutzung.

Bisherige Darstellung FNP:

Fläche für die Landwirtschaft

2.3 Tegernbach

Im Ortsteil Tegernbach besteht im Norden ein großflächiges Wohnbauflächenpotenzial. Somit kann der Ortsteil künftig seine Funktion als „großer Ortsteil“ mit Außenentwicklungspotenzial wahrnehmen.

Ergänzend werden kleinteilige Wohnbaupotenziale in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Neuausweisungen

Te-1 , Geplante Wohnbaufläche		0,45 ha
		
<p>Um einen Lückenschluss in der Ortsdurchfahrt zu erreichen und um die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bestmöglich auszunutzen wird eine Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das dargestellte Naturdenkmal liegt laut Landschaftsplan weiter nördlich in der Mischbaufläche.</p>		
Lage:	westlicher Ortsrand von Tegernbach	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): 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. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen wie z.B. Magerrasen und Gehölzstrukturen, Bachtäler, Wälder und Säume 		

sind nicht tangiert. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hier nicht betroffen.

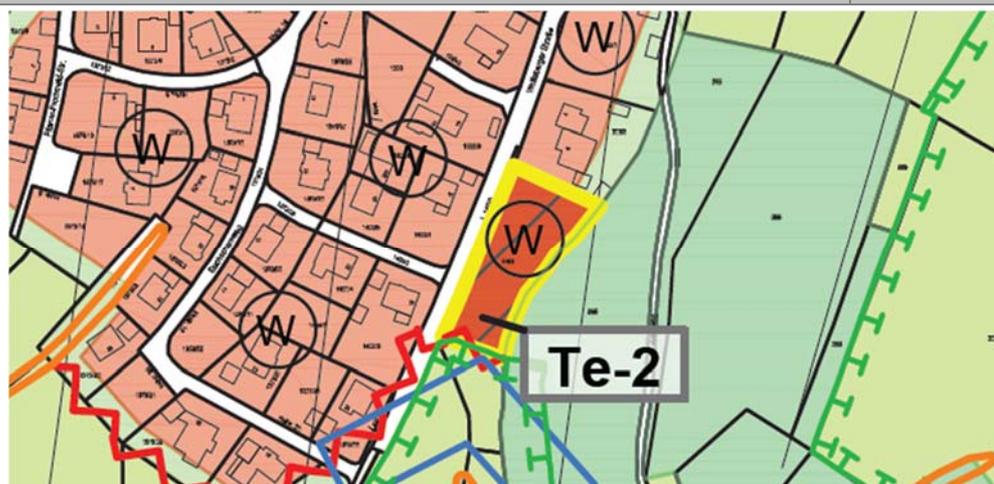


Erschließung

- Erschließung über einen Anschluss an die Enthofstraße

Te-2 , Geplante Wohnbaufläche

0,21 ha



Am südlichen Ortsrand wird die Wohnbaufläche nach Süden erweitert und somit eine Abrundung des Ortsrands erreicht. Die Flächendarstellung wird durch den südlich verlaufenden Bach sowie einen Graben begrenzt.

Aus Gründen des Boden-, Gewässer-, und Klimaschutzes ist die Fläche für eine Bebauung nur bedingt geeignet.

Eine Inanspruchnahme der südlich der Fläche Te-2 angrenzenden Feuchtgebiete durch bauliche Nutzungen ist unbedingt zu vermeiden.

Lage:	südlicher Ortsrand von Tegernbach
Bestand:	Grünland
Bisherige Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Neue Darstellung FNP:	Wohnbaufläche
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaft, Wald

Planerische Restriktionen

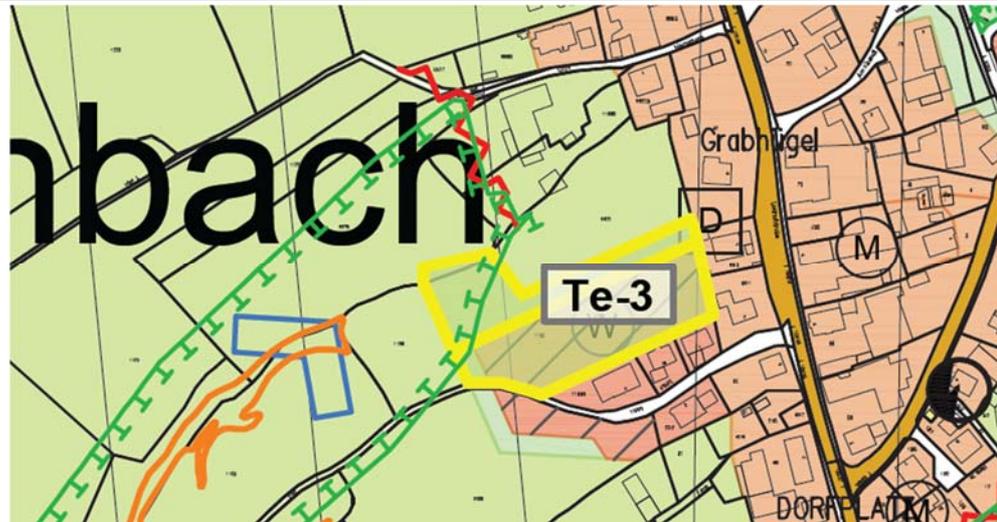
- Regionalplan Ingolstadt: Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) (Z): In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Durch die Lage der geplanten Wohnbaufläche in einem Bachtal werden die zuvor genannten Belange tangiert. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung im Einzelfall zu berücksichtigen.



Erschließung

- Erschließung über Wolfsberger Straße

Te-3 , Rücknahme von Wohnbaufläche und Rücknahme Grünfläche	0,44 ha + 0,27 ha
--	------------------------------



Diese Fläche ist nur über eine unwirtschaftliche Doppellerschließung der bereits bestehenden Bebauung möglich. Aus diesem Grund wird künftig auf eine Entwicklung dieser Fläche verzichtet.

Ergänzend wird die bisher dargestellte Eingrünung ebenfalls zurückgenommen und durch die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft ersetzt.

Lage:	westlicher Ortsrand von Tegernbach
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland)
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Neue Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Planerische Restriktionen

- Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Erschließung

- Erschließung über einen Anschluss an die Enthofstraße

Bestandsanpassung

Te-a, Bestand Sportplatz



Darstellung der bestehenden Sportplätze.

Bisherige Darstellung FNP:

Fläche für die Landwirtschaft

2.4 Uttenhofen

Im Ortsteil Uttenhofen besteht im Süd-Westen ein großflächiges Wohnbauflächenpotenzial. Somit kann der Ortsteil künftig seine Funktion als „großer Ortsteil“ mit Außenentwicklungspotenzial wahrnehmen.

Ut-1 , Rücknahme von Wohnbaufläche		0,85 ha
<p>Die Fläche wird auf Grund ihrer solitären Lage am Ortsausgang sowie der anspruchsvollen Topografie aufgegeben. Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz.</p>		
Lage:	Östlicher Ortsrand von Uttenhofen	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Wohnbaufläche	
Neue Darstellung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Planerische Restriktionen		
<ul style="list-style-type: none"> Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar. 		
Erschließung		
<ul style="list-style-type: none"> -- 		

3 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit Eigenentwicklungspotenzial - „Kleine Ortsteile“

Darstellung als Landwirtschaftsfläche überholt

Bisher wurden die „kleinen Ortsteile“ im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Durch die Entwicklung und die Bevölkerungszunahme dieser Ortsteile sowie durch die Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben (Rückgang von 267 Betrieben im Jahr 1999 auf 172 Betriebe im Jahr 2010)¹ ist der Anteil der Wohnbebauung in diesen Ortsteilen in den letzten Jahrzehnten angestiegen, wodurch die Darstellung als Landwirtschaftsfläche häufig weder der aktuellen Nutzung noch den Entwicklungszielen der Stadt oder der planungsrechtlichen Situation (§34, §35 BauGB) entspricht.

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung der im Rahmen der Siedlungsflächenkonzeption identifizierten „kleinen Ortsteile“ vereinheitlicht.

Bisherige Situation

In den „kleinen Ortsteilen“ wurden auf Grund der historischen Entwicklung der Siedlungsstrukturen sowie der Darstellung als Landwirtschaftsflächen keine Bebauungspläne aufgestellt. Demnach sind Bauvorhaben in diesen Ortsteilen gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben sind gem. § 34 BauGB zulässig, wenn sie innerhalb eines bebauten Ortsteiles liegen und sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auf Grund dieser rechtlichen Grundlage ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den „kleinen Ortsteilen“ vom Landratsamt Pfaffenhofen - als zuständiger Bauaufsichtsbehörde - unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan zu beurteilen.

Mit der Anpassung der Darstellungen in Flächennutzungsplan werden zwei grundlegende Zielsetzungen verfolgt:

- Zum einen dient die Darstellung von Bauflächen dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Nutzungen, die nicht der Landwirtschaft dienen. Die eng entlang der wohnbaulichen Nutzung abgegrenzten Bauflächen sollen die Außenbereiche vor einer Entwicklung von Wohnbebauung und daraus eventuell resultierender Konflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche vermeiden.
- Zum anderen wird durch die Darstellung von Bauflächen die Planungsabsicht der Stadt Pfaffenhofen dargestellt. In den „kleinen Ortsteilen“ soll zukünftig ein ungeplantes Wachstum der Ortsteile insbesondere an den Ortsrändern verhindert werden.

Neudarstellung von Bauflächen

Zur Sicherung dieser Zielsetzungen werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in den „kleinen Ortsteilen“ folgende Bauflächenausweisungen vorgenommen:

- Darstellung von Mischbauflächen, die den bisherigen Siedlungsbestand als Baufläche erfassen. Die Abgrenzung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Landwirtschaftliche

¹ Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2014): Statistik kommunal 2013, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Nutzungen bzw. landwirtschaftliche Gebäude, die sich am Ortsrand befinden und die gemäß § 35 BauGB auch im Außenbereich zulässig sind, werden nicht in die Darstellung aufgenommen.

- Darstellung von geplanten Bauflächen mit einer Mindestgröße von 0,2 ha, die aus stadtplanerischer Sicht und unter Berücksichtigung landespflegerischer Belange für eine Eigenentwicklung des jeweiligen Ortsteils als sinnvoll erachtet werden.

Die Darstellung der Mischbauflächen stellt die Planungsabsicht der Stadt Pfaffenhofen dar, wo und in welcher Art und Weise sich die „kleinen Ortsteile“ entwickeln sollen. Um die Realisierung dieser Flächen entsprechend ihrer Vorstellungen umzusetzen, hat die Stadt folgende Möglichkeiten:

- Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan,
- Erlass von Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB.

Der Erlass von Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB setzt das Vorliegen eines hinreichend prägenden bebauten Bereichs voraus. Bei Vorliegen dieser Voraussetzung können Außenbereichsgrundstücke in gewissem Umfang in den bebaubaren Innenbereich einbezogen werden. Die Gemeinde kann auch bestimmte Festsetzungen treffen, es entsteht neues Baurecht.

Außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und Einbeziehungssatzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Hinweis: Derzeit läuft ein förmliches Gesetzgebungsverfahren zur Änderung des Baugesetzbuches. Der Gesetzentwurf sieht die Aufnahme eines neuen Paragraphen (§ 13b BauGB) vor, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung kann dieser Paragraf nach Einzelfallprüfung voraussichtlich ebenfalls zur Realisierung von Baurecht in den ausgewiesenen Mischbaupotenzialen genutzt werden.

In den „kleinen Ortsteilen“ in denen bereits eine Bauflächendarstellung existiert, wird diese auf ihr Aktualität und Sinnhaftigkeit hin überprüft. In folgenden Ortsteilen existiert bereits eine Bauflächendarstellung: Haimpertshofen, Menzenbach, Streitdorf und Walkersbach.

**Realisierung
von
Bauflächen**

**Einbezie-
hungssatzung
gem. § 34
BauGB**

3.1 Angkofen



Bestandsanpassungen

An-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

An-1, An-2:, geplante Mischbaufläche	0,25 ha + 0,22 ha
Zusätzlich zu den Bestandsflächen werden Entwicklungsflächen im Ortsinneren als geplante Mischbauflächen dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen. Die dargestellten geplanten Mischbauflächen dienen der Arrondierung der Ortslage.	
Lage:	Ortmitte bzw. südlicher Ortsrand
Bestand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), tlw. landwirtschaftliche Gebäude,
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar

3.2 Bachappen



Bestandsanpassungen

Ba-a , Bestand Mischbaufläche

Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Die landwirtschaftlichen Nutzungen südlich der PAF9 im Osten von Bachappen sowie auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen in der übrigen Ortslage sind im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig. Aus diesem Grund werden sie nicht in die Bestandsfläche aufgenommen. Das Beibehalten der Darstellung als Landwirtschaftsfläche dient zusätzlich dem Schutz des südlich der PAF9 verlaufenden Grabens vor einer weiteren Bebauung.

Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
----------------------------	-----------------------

Neuausweisungen

Neben der Neuausweisung Ba-1 werden keine weiteren Flächen für eine Entwicklung des Ortsteils gesehen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung durch neue Erschließungsanlagen bzw. Bebauung in zweiter Reihe widerspricht dem Entwicklungsziel zur Darstellung von begrenzten Entwicklungspotenzialen in den kleinen Ortsteilen.

Auf eine Ausweisung von Entwicklungsflächen südlich der PAF9 im Osten von Bachappen wird bewusst verzichtet, da die Aue des dort befindlichen Affalterbacher Graben auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden soll.

Ba-1 , geplante Mischbaufläche		0,35 ha
Ergänzend zu den Bestandsflächen wird eine Entwicklungsfläche am westlichen Ortsrand als geplante Mischbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen und die südlich bereits bestehende Bebauung zu ergänzen. Eine weitere Entwicklung entlang der Straße in die Landschaft ist nicht gewünscht.		
Lage:	Westlicher Ortsrand	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	

3.3 Eckersberg



Bestandsanpassungen

Ec-a , Bestand Mischbaufläche

Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Einzelne Wohngebäude außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht in die Darstellung aufgenommen.

Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaftsfläche

Ec-b , Bestand Fläche für den Gemeinbedarf

Die Darstellung der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf. Die Darstellung wird durch das bestehende Kulturdenkmal in der Planzeichnung überlagert.

Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

Neben der Neuausweisung Ec-1 werden auf Grund der kompakten Siedlungsstruktur keine weiteren sinnvollen Entwicklungsflächen für eine Entwicklung des Ortsteils gesehen. Auf eine Ausweisung von Bauflächen südlich der Erschließungsstraße wird auf Grund der Lage des Affalterbacher Grabens verzichtet.

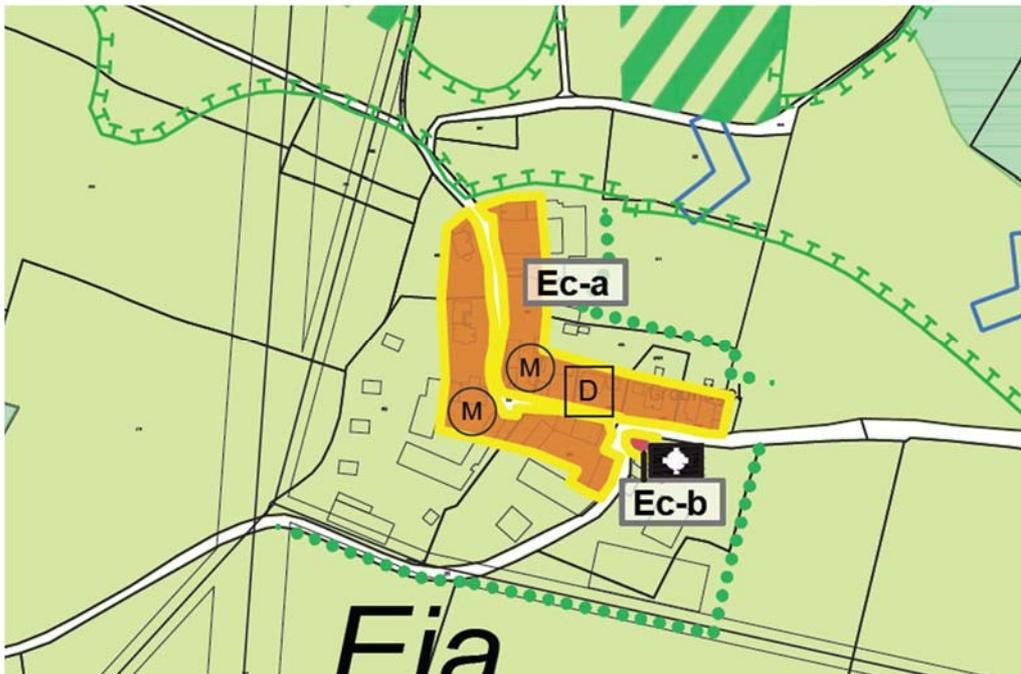
Ec-1 , geplante Mischbaufläche

0,27 ha

Ergänzend zur Bestandsfläche wird eine Entwicklungsfläche am östlichen Ortsrand als geplante Mischbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen.

Lage:	Östlicher Ortsrand
Bestand:	Landwirtschaftliche Gebäude, landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar

3.4 Eja



Bestandsanpassungen

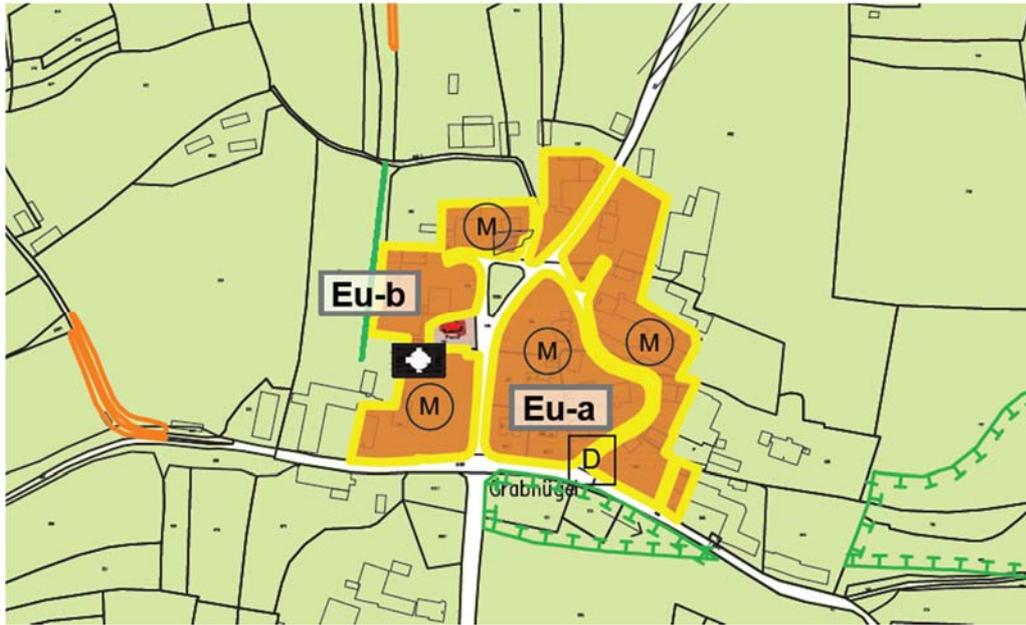
Ej-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Die enge Abgrenzung des Bestandes dient insbesondere dem Schutz der Landwirtschaft.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Ej-b , Bestand Fläche für den Gemeinbedarf	
Die Darstellung der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

Auf Grund der Entfernung zur Kernstadt, der Größe des Ortsteils sowie der starken landwirtschaftlichen Prägung wird zum Schutz der Landwirtschaft sowie auch der fehlenden Flächenangebote in städtebaulich geeigneter Lage auf die gezielte Ausweisung von Bauflächenpotenzialen verzichtet. Eine bauliche Entwicklung im Sinne der zulässigen Vorhaben gem. § 35 BauGB ist im Außenbereich weiterhin möglich.

3.5 Eutenhofen



Bestandsanpassungen

Eu-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Einzelne Wohngebäude außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht in die Darstellung aufgenommen.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Eu-b , Bestand Fläche für den Gemeinbedarf	
Die Darstellung der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

In der als Bestand darstellten Mischbaufläche sind Flächen vorhanden, die zur Nachverdichtung im Sinne einer Eigenentwicklung genutzt werden können. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung zusätzlicher Potenzialflächen verzichtet. Auf eine Ausweisung Richtung Süden wird insbesondere zum Schutz der Landwirtschaft verzichtet.

3.6 Fürholzen



Bestandsanpassungen

Fü-a , Bestand Mischbaufläche

Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Einzelne Wohngebäude außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht in die Darstellung aufgenommen.

Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
----------------------------	-----------------------

Fü-b , Bestand Fläche für den Gemeinbedarf

Die Darstellung der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf.

Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
----------------------------	-----------------------

Neuausweisungen

In der als Bestand darstellten Mischbaufläche sind Fläche, die zur Nachverdichtung im Sinne einer Eigenentwicklung genutzt werden können, vorhanden. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung durch neue Erschließungsanlagen bzw. Bebauung in zweiter Reihe widerspricht dem Entwicklungsziel zur Darstellung von begrenzten Entwicklungspotenzialen in den kleinen Ortsteilen. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung zusätzlicher Potenzialflächen verzichtet

3.7 Göbelsbach



Bestandsanpassungen

Gö-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden, den Siedlungszusammenhang prägenden wohnbaulichen Nutzung. Einzelne Wohngebäude außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht in die Darstellung aufgenommen.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

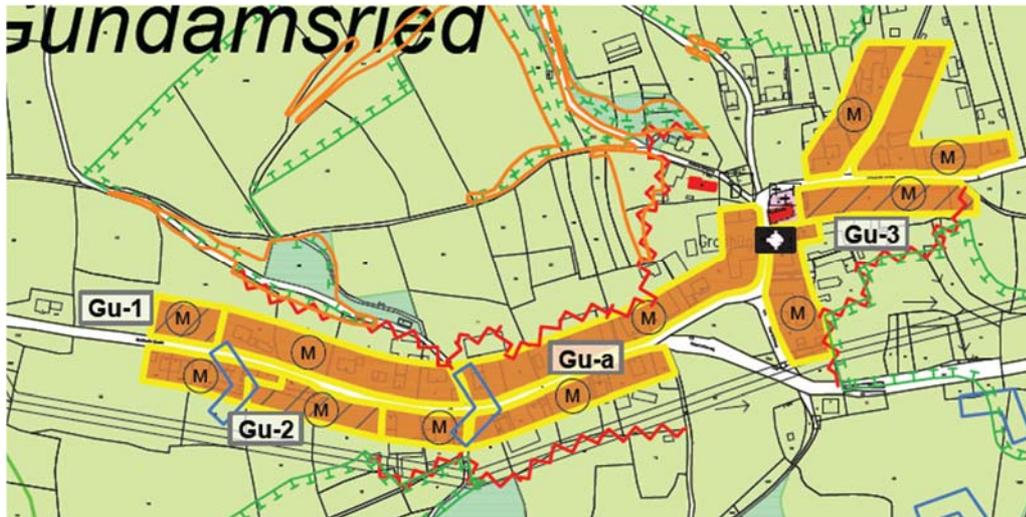
Neuausweisungen

Eine weitere Entwicklung des Ortsteils Richtung Westen ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt heute bereits über die Grundstücke in erster Reihe und nicht über öffentliche Verkehrsflächen. Gleiches gilt für die Entwicklung in zweiter Reihe Richtung Osten, auch hier wäre eine Erschließung von Gebäuden in zweiter Reihe nur über Privatwege möglich.

Die Darstellung von Entwicklungsflächen für den Ortsteil wird daher auf den östlichen Ortsausgang begrenzt.

Gö-1, geplante Mischbaufläche		0,29 ha
<p>Ergänzend zu den Bestandsflächen wird am östlichen Ortsausgang Richtung Tegernbach eine Entwicklungsfläche entlang der Dorfstraße als geplante Mischbauflächen dargestellt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen.</p> <p>Aus landespflegerischer Sicht ist die Fläche aus Gründen des Boden-, Gewässer-, Klima-, Biotop- und Artenschutzes ist diese Fläche durch die Lage in der Aue des Göbelsbachs nur bedingt für eine Bebauung geeignet.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten im südlichen Bereich der Bruttobaufläche geeignete Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche ergriffen werden.</p>		
Lage:	Östlicher Ortsrand	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	

3.8 Gundamsried



Bestandsanpassungen

Gu-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Die landwirtschaftlichen Nutzungen in zweiter Reihe sind nach § 35 BauGB zulässig. Aus diesem Grund werden sie nicht in die Bestandsfläche aufgenommen.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

Sinnvolle Entwicklungsflächen werden auf Grund der Struktur des Ortsteils nur entlang der Verkehrsfläche gesehen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung durch neue Erschließungsanlagen bzw. Bebauung in zweiter Reihe widerspricht dem Entwicklungsziel zur Darstellung von begrenzten Entwicklungspotenzialen in den kleinen Ortsteilen.

Gu-1, Gu-2, Gu-3: geplante Mischbaufläche	0,22 ha + 0,35 ha + 0,46 ha
Ergänzend zu den Bestandsflächen werden Entwicklungsflächen am westlichen und östlichen Ortsrand als geplante Mischbauflächen dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen und die im Westen bereits bestehende Bebauung zu ergänzen.	
Lage:	Ortsränder im Westen, Süden und Osten
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar

3.9 Haimpertshofen



Bestandsanpassungen

Ha-a, Bestand Wohnbaufläche	
Anpassung der Darstellung an die aktuelle Nutzung als Wohnbaufläche.	
Bisherige Darstellung FNP:	Mischbaufläche

Ha-b, Ha-c: Bestand Mischbaufläche	
Anpassung der Mischbauflächendarstellung an den Bestand, durch Einbezug bestehender Gebäude.	
Bisherige Darstellung FNP:	Mischbaufläche

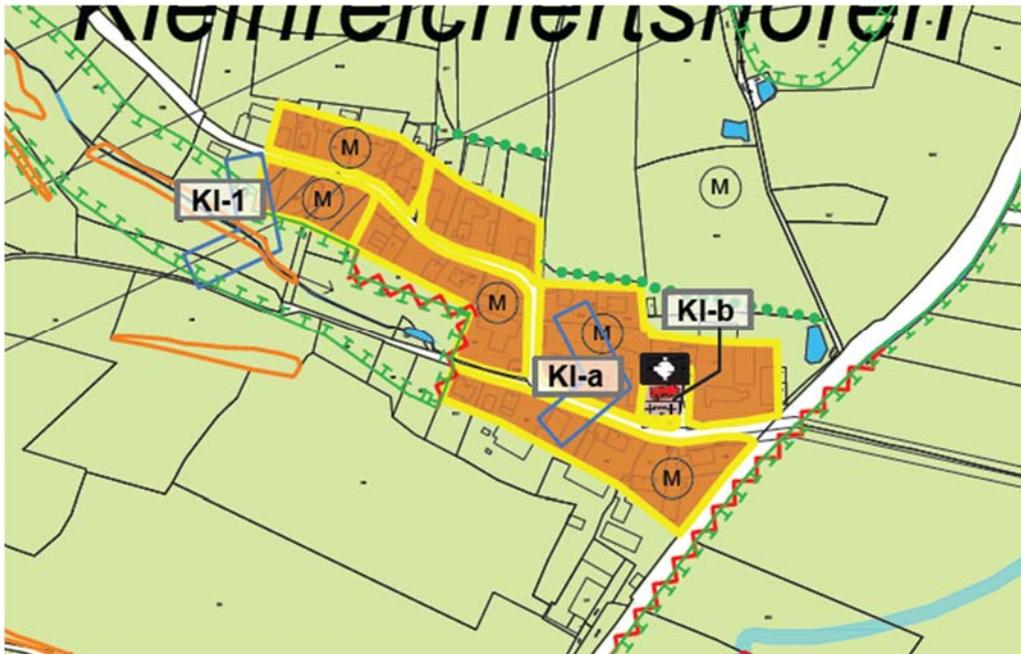
Neuausweisungen

In der als Bestand darstellten Mischbaufläche sind Flächen vorhanden, die zur Nachverdichtung im Sinne einer Eigenentwicklung genutzt werden können.

Lediglich am nördlichen und östlichen Ortsrand werden Potenzialflächen zur Abrundung der Ortslage ausgewiesen. Auf Neuausweisungen entlang der B13 wird aus schalltechnischen Gründen verzichtet.

Ha-1, Ha-2: geplante Mischbaufläche		0,23 ha + 0,20 ha
<p>Ergänzend zur Bestandsfläche wird je eine Entwicklungsfläche am nördlichen und am östlichen Ortsrand als geplante Mischbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die beidseitige Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen.</p> <p>Aus Gründen des Boden-, Gewässer-, Klima-, Biotop- und Artenschutzes ist die Fläche Ha1 durch die Lage in der Aue des Gittenbach nur bedingt für eine Bebauung geeignet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten im Norden der Bruttobaufläche geeignete Ausgleichmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Im Osten der Fläche Ha2 liegt ein Gewässer bzw. ein Graben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte dieser Bereich der Bruttobaufläche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.</p>		
Lage:	Nördlicher bzw. östlicher Ortsrand	
Bestand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	

3.10 Kleinreichertshofen



Bestandsanpassungen

KI-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Die landwirtschaftlichen Nutzungen in zweiter Reihe sind nach § 35 BauGB zulässig. Aus diesem Grund werden sie teilweise nicht in die Bestandsfläche aufgenommen.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

KI-b , Bestand Fläche für den Gemeinbedarf	
Die Darstellung der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

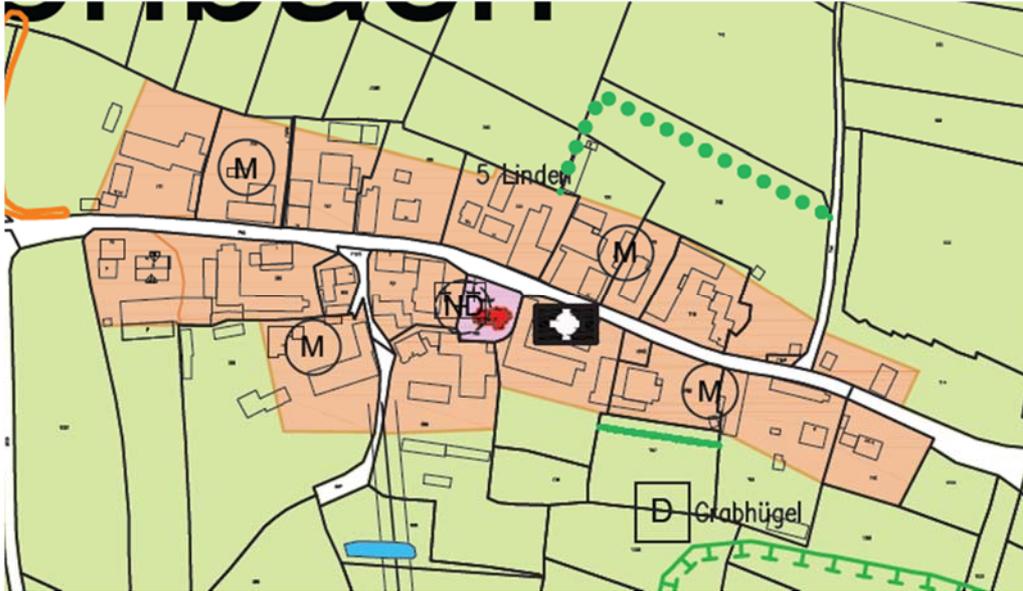
Neuausweisungen

Sinnvolle Entwicklungsflächen werden auf Grund der Struktur des Ortsteils nur entlang der Verkehrsfläche gesehen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung durch neue Erschließungsanlagen bzw. Bebauung in zweiter Reihe widerspricht dem Entwicklungsziel zur Darstellung von begrenzten Entwicklungspotenzialen in den kleinen Ortsteilen.

KI-1: geplante Mischbaufläche		0,34 ha
Ergänzend zu den Bestandsflächen wird eine Entwicklungsfläche am westlichen Ortsrand als geplante Mischbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen und die nördlich bereits bestehende Bebauung zu ergänzen.		
Lage:	Westlicher Ortsrand	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	

3.11 Menzenbach

Im Ortsteil Menzenbach bestehen bereits Bauflächendarstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan. An den bisher dargestellten Flächen wird keine Änderung vorgenommen.



Neuausweisungen

In der als Bestand darstellten Mischbaufläche sind Flächen vorhanden, die zur Nachverdichtung im Sinne einer Eigenentwicklung genutzt werden können. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung zusätzlicher Bauflächenpotenziale verzichtet.

3.12 Seugen



Bestandsanpassungen

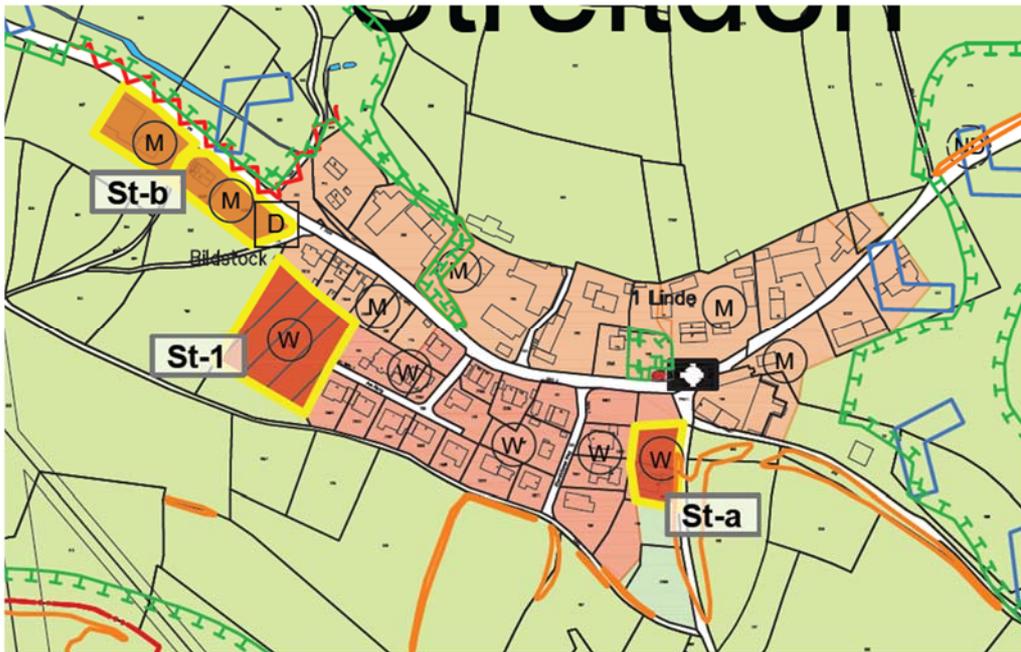
Se-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Die landwirtschaftlichen Nutzungen im Osten sind nach § 35 BauGB zulässig. Aus diesem Grund werden sie nicht in die Bestandsfläche aufgenommen. Das Beibehalten der Darstellung als Landwirtschaftsfläche dient zusätzlich dem Schutz der Landwirtschaft.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

Eine Arrondierung der Ortslage westlich der Erschließungsstraße ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

Zudem wird auf Grund der Größe des Ortsteils sowie der starken landwirtschaftlichen Prägung zum Schutz der Landwirtschaft auf die gezielte Ausweisung von Bauflächenpotenzialen verzichtet. Eine bauliche Entwicklung im Sinne der zulässigen Vorhaben gem. § 35 BauGB ist im Außenbereich weiterhin möglich.

3.13 Streitdorf



Bestandsanpassungen

St-a, Bestand Wohnbaufläche	
Anpassung der Darstellung an die aktuelle Nutzung als Wohnbaufläche. Erweiterung der Wohnbaufläche entsprechend der bestehenden Bebauung.	
Bisherige Darstellung FNP:	Grünfläche

St-b , Bestand Mischbaufläche	
Anpassung der Darstellung an die bestehende Bebauung. In der als Bestand dargestellten Baufläche sind Flächen vorhanden, die zur Nachverdichtung im Sinne einer Eigenentwicklung genutzt werden können.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

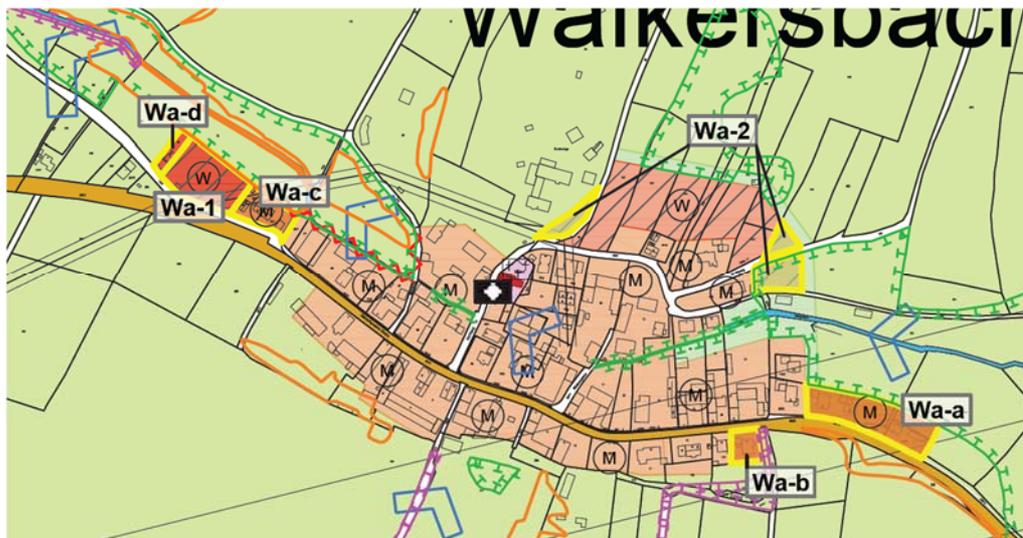
Neuausweisungen

Am westlichen Ortsrand wird die bestehende Bebauung als Bestand in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf die Darstellung von Bauflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird zum Schutz des dort verlaufenden Bachlaufs verzichtet.

Neben der neu dargestellten Wohnbauflächen sind in den als Bestand dargestellten Bauflächen Flächen vorhanden, die zur Nachverdichtung im Sinne einer Eigenentwicklung genutzt werden können.

St-1: geplante Wohnbaufläche		0,55 ha
<p>Auf Grund der Nähe des Ortsteils zur Kernstadt sind im Flächennutzungsplan neben Mischbauflächen auch bereits bebaute Wohnbauflächen dargestellt. Auf Grund der günstigen Lage des Ortsteils soll die Wohnfunktion behutsam weiterentwickelt werden. Im Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet wird eine ergänzende Potenzialfläche ausgewiesen.</p>		
Lage:	Westlicher Ortsrand	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung, Mischnutzung	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	

3.14 Walkersbach



Bestandsanpassungen

Wa-a, Wa-b, Bestand Mischbaufläche

Anpassung der Mischbauflächendarstellung an den Bestand durch Einbezug bestehender Gebäude.

Auf eine Darstellung von Potenzialflächen südlich der Straße wird auf Grund der dort bestehenden Gehölzstrukturen verzichtet.

Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
----------------------------	-----------------------

Wa-c, Bestand Mischbaufläche

Anpassung der Mischbauflächendarstellung an den Bestand, durch Einbezug bestehender Gebäude.

Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
----------------------------	-----------------------

Wa-d, Bestand Wohnbaufläche

Darstellung der bereits bestehenden Wohnnutzung.

Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
----------------------------	-----------------------

Neuausweisungen

Der Ortsteil ist bereits stark durch die bestehende Wohnnutzung geprägt, aus diesem Grund wird an dem bereits dargestellten Wohnbauflächenpotenzial im Norden des Ortsteils festgehalten.

Auf eine Darstellung von Potenzialflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite von Wa-a am östlichen Ortsausgang wird auf Grund der dort bestehenden Gehölzstrukturen verzichtet.

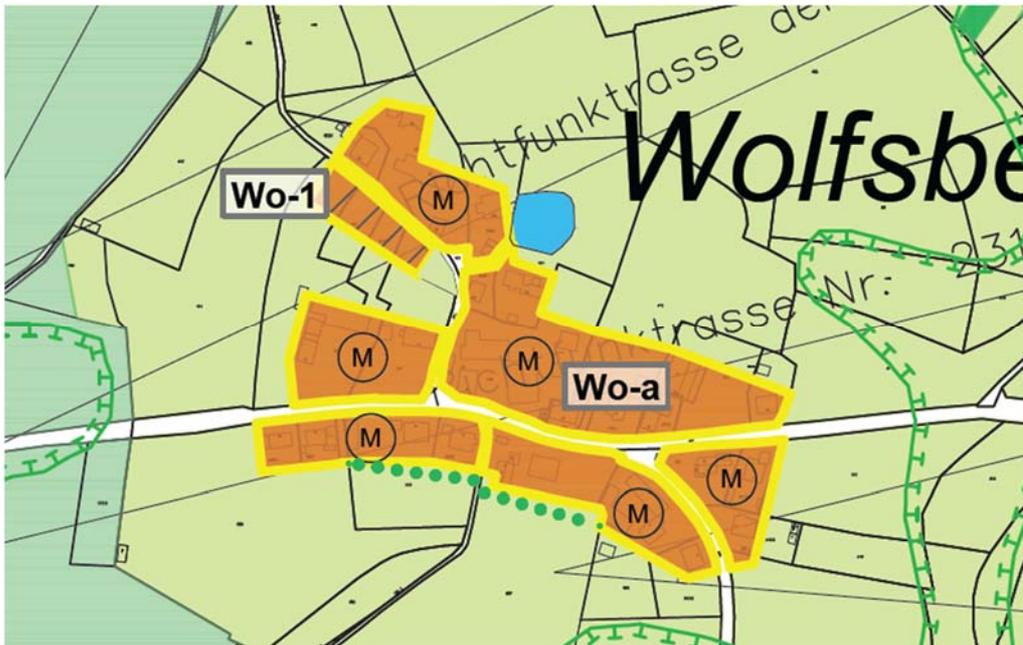
Am westlichen Ortsausgang wird auf Grunde der starken Trennwirkung von zwei Verkehrsflächen ebenfalls auf eine Ausweisung von Bauflächen südlich von Wa-1 verzichtet. Zudem stehen im Ortsteil Walkersbach durch die geplanten Bauflächen ausreichend Entwicklungspotenziale zur Verfügung.

Wa-1: geplante Wohnbaufläche		0,33 ha
Zur Abrundung der Ortslage wird östlich der Fläche Wa-d eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.		
Lage:	Westlicher Ortsrand	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche	
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung, Röhrichtfläche Gießgraben	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar Beachtung der angrenzenden Biotopkartierten Röhrichtfläche (geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.	

Rücknahme von Bauflächen

Wa-2: Rücknahme von geplanter Wohnbaufläche		0,25 ha
Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte, unbebaute Wohnbaufläche wird in den Randbereichen stellenweise reduziert. Die Reduzierung erfolgt zur Abrundung der Wohnbaufläche. Insbesondere Richtung Osten ist keine weitere Entwicklung des Ortsteils in die Landschaft gewünscht.		
Lage:	nördlicher Ortsrand	
Bestand:	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Bisherige Darstellung FNP:	Geplante Wohnbaufläche	
Benachbarte Nutzungen:	Wohnnutzung	
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	

3.15 Wolfsberg



Bestandsanpassungen

Wo-a , Bestand Mischbaufläche	
Die Darstellung der Bestandsfläche orientiert sich entlang der bestehenden wohnbaulichen Nutzung.	
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche

Neuausweisungen

Wo-1, geplante Mischbaufläche	0,21 ha
Zusätzlich zu den Bestandsflächen wird eine Entwicklungsfläche zur Abrundung der Ortslage als geplante Mischbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist die dargestellte Entwicklung entlang der Straße sinnvoll, um die bestehende Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszunutzen.	
Lage:	westlicher Ortsrand
Bestand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Bisherige Darstellung FNP:	Landwirtschaftsfläche
Benachbarte Nutzungen:	Mischnutzung
Planerischer Restriktionen:	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar

F. BILANZIERUNG DER BAUFLÄCHEN

1 Wohnbauflächen

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden für die Gesamtstadt ca. 106 ha Wohnbauflächenpotenziale ausgewiesen. Diese Flächen beinhalten folgende Potenziale:

- ermittelte Baulücken (anteilige Anrechnung von 25%),
- ermitteltes Nachverdichtungspotenzial (anteilige Anrechnung von 50%),
- überarbeitetes Potenzialflächenangebot aus dem bisherigen Flächennutzungsplan (teilweise Rücknahme von bisher dargestellten Flächen),
- Neudarstellung von Potenzialflächen.

Die Bilanzierung bezieht auch die Flächen mit ein, die derzeit bereits durch eigenständige Flächennutzungsplanverfahren aufgestellt werden. Die betreffenden Flächen sind in der Planzeichnung sowie in Kapitel A.3 der Begründung aufgelistet.

Bestandsbedingte Anpassungen von bereits bebauten Flächen – beispielsweise die bestandsbedingte Änderung von Mischbaufläche zu Wohnbaufläche – wird bei der Berechnung der Potenzialflächen nicht berücksichtigt.

Die dargestellten Mischbauflächenpotenziale werden auf Grund der zulässigen Nutzungsmischung in Mischgebieten zu 50% in die Bilanzierung des Wohnbauflächenpotenzials aufgenommen (Berechnung siehe Kapitel F.2)

Wohnbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung / Anrechnung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Wohnbaufläche im FNP)	17,3 ha	25%	4,3 ha
Nachverdichtungspotenziale (Flächenäquivalent)	45,0 ha	50%	22,5 ha
Wohnbauflächen Kernstadt	65,0 ha	100%	65,0 ha
Wohnbauflächen Ortsteile	15,1 ha	100%	15,1 ha
Mischbaufläche Gesamtstadt	6,1 ha	50%	3,1 ha
Summe			110 ha

Wohnbauflächenpotenziale im Rahmen der Gesamtfortschreibung

Somit ergibt sich im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans insgesamt eine Summe von ca. 110 ha Wohnbauflächenpotenzialen.

2 Mischbauflächen

Die bisher in der Kernstadt dargestellten Mischbauflächenpotenziale werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung größtenteils zu gewerblicher Baufläche umgewidmet. Gleichzeitig werden entlang der Scheyerer Straße zusätzliche Potenziale ausgewiesen. Insgesamt verringert sich das Mischbauflächenangebot (Flächen > 0,2 ha) in der Kernstadt von 4,5 ha auf 2,7 ha.

In den „großen Ortsteilen“ werden keine zusätzlichen Mischbauflächen ausgewiesen.

Bei den Mischbauflächendarstellungen in den „kleinen Ortsteilen“ handelt es sich überwiegend um Bestandsnachtragungen, die nicht in die Bauflächenbilanz eingehen. Lediglich die als geplant dargestellten Mischbauflächen werden in der Flächenbilanz berücksichtigt, insgesamt werden in den „kleinen Ortsteilen“ Mischbauflächenpotenziale von 3,4 ha ausgewiesen.

Die dargestellten Flächenpotenziale werden auf Grund der zulässigen Nutzungsmischung in Mischgebieten zu 50% in die Bilanzierung des Wohnbauflächenpotenzials aufgenommen.

Flächenneuausweisungen in den „kleinen Ortsteilen“	
Angkofen	+0,47 ha
Bachappen	+0,35 ha
Eckersberg	+0,27 ha
Eja	--
Eutenhofen	--
Fürholzen	--
Göbelsbach	+0,29 ha
Gundamsried	+1,02 ha
Haimpertshofen	+0,43 ha
Kleinreichertshofen	+0,34 ha
Menzenbach	--
Seugen	--
Streitdorf	--
Walkersbach	--
Wolfsberg	+0,21 ha
Summe	3,4 ha

Mischbauflächenpotenziale	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung / Anrechnung in %	Flächenangebot geeignet
Mischbauflächen Kernstadt	2,7 ha	100%	2,7 ha
Mischbauflächen „kleine Ortsteile“	3,4 ha	100%	3,4 ha
Summe			6,1 ha

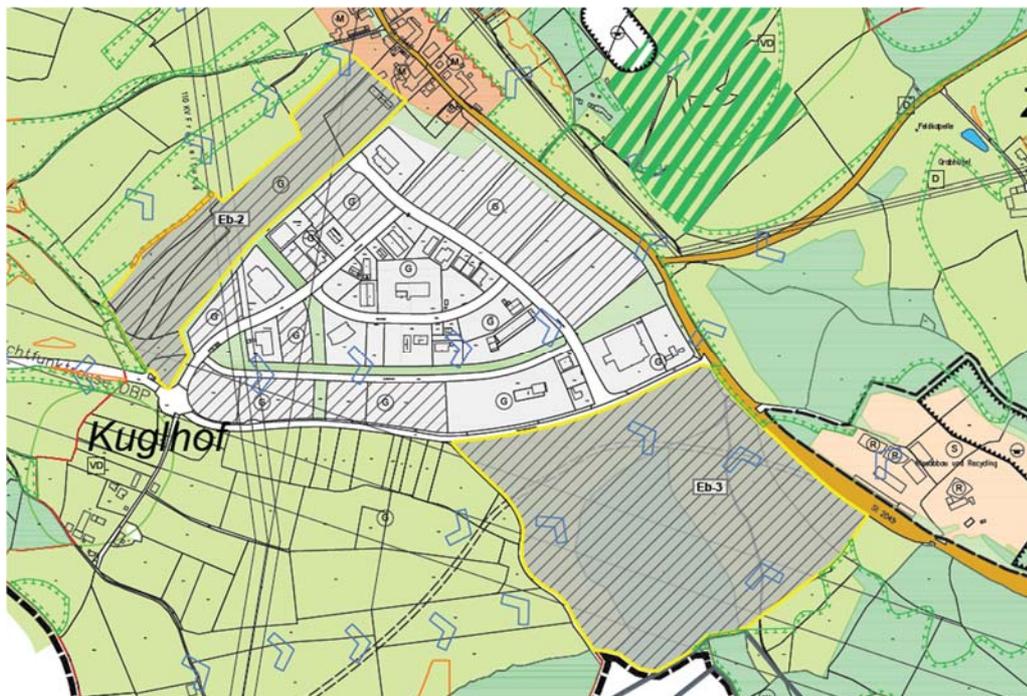
3 Gewerbeflächen

Bisher waren im Flächennutzungsplan ca. 33 ha unbebaute gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Potenzialflächen bestehen zu ca. 3,5 ha aus Baulücken, die kleiner als 0,2 ha sind. Die übrigen Flächen sind zwar größer als 0,2 ha, allerdings stehen nur wenige größere Potenzialflächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung. Zudem ist bereits absehbar, dass einige Flächen auf Grund der aktuellen Eigentumsverhältnisse kurzfristig nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

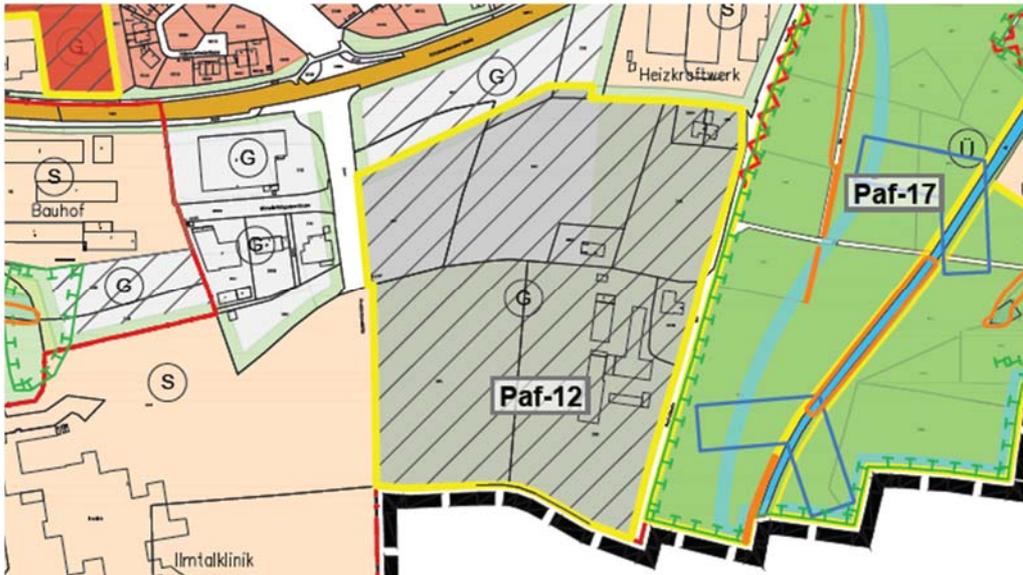
Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Gesamtfortschreibung neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Durch diese Neudarstellungen sowie durch die bereits im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderungen stehen dreimal so viele gewerbliche Bauflächen für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans zur Verfügung als bisher. Insgesamt umfassen die Gewerbeflächenpotenziale eine Größe von ca. 85 ha.

Die neudargestellten gewerblichen Bauflächen ergänzen insbesondere die folgenden Gewerbebestandorte in der Kernstadt:

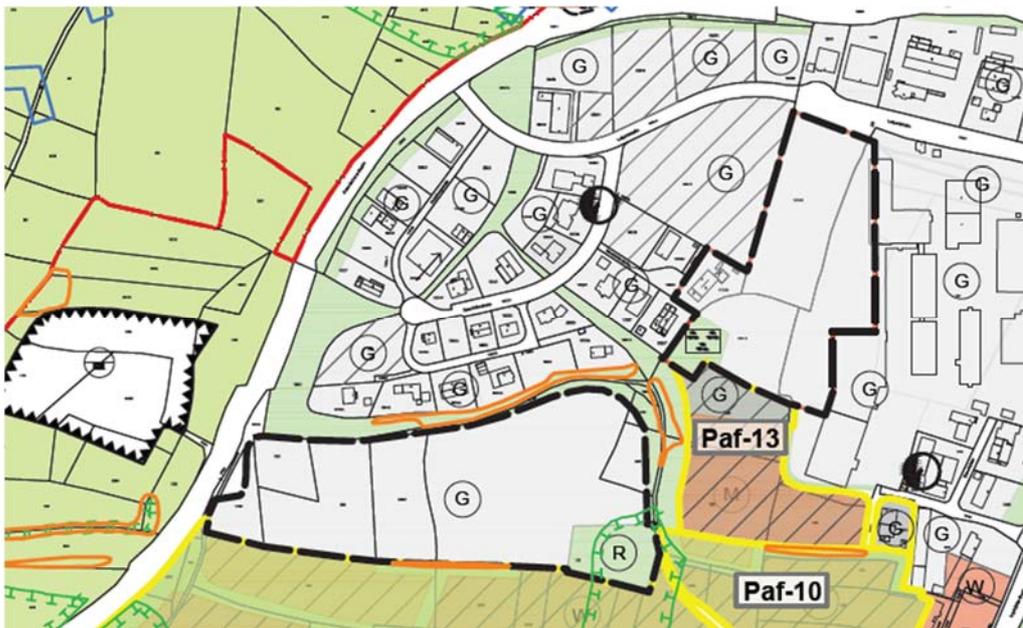
Kuglhof



Gewerbegebiet an der Iltalklinik



Sandkripenfeld



G. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht Drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der vorliegenden Gesamtfortschreibung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan mit seiner Siedlungsflächenkonzeption dient insbesondere der geordneten Lenkung der zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Stadt Pfaffenhofen mit der Kernstadt und den zahlreichen Ortsteilen. Zum einen soll in quantitativer Hinsicht gelenkt werden, um ein unkontrolliertes Wachstum der Stadt zu vermeiden. Bereits heute hat die Lage zwischen dem Großraum München und Ingolstadt dazu beigetragen, dass Flächen knapp und kostspielig geworden sind. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen wurde daher insbesondere der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf rechnerisch ermittelt. Im Rahmen der Berechnung wurde das Wachstum der Stadt gezielt begrenzt, um ein zu schnelles Wachstum der Stadt zu vermeiden und so den prägenden Charakter der Stadt zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die neu ausgewiesenen Bauflächen ein verträgliches Wachstum der Stadt gewährleistet wird.

Zum anderen soll die Siedlungsflächenkonzeption mit ihrer Konzentration der Bauflächenentwicklung auf die Kernstadt sowie weiterhin auf die vier großen Ortsteile mit Außenentwicklungspotenzialen dazu beitragen, dass kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen entstehen und die vorhandene und zu ergänzende Infrastruktur besser ausgenutzt werden kann. Hierdurch wird eine nachhaltige bauliche Entwicklung ermöglicht.

In den in der Entwicklungskonzeption als im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit Eigenentwicklungspotenzialen („kleine Ortsteile“) eingestufteten Orten wurden – sofern nicht bereits vorhanden – die bestehenden Bauflächen als Mischbauflächen dargestellt; Ziel dieser Darstellung ist der Schutz der Landwirtschaft. Durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe und den Neubau von Wohngebäuden in den bisher überwiegend als Landwirtschaftsflächen dargestellten „kleinen Ortsteilen“ entspricht die bisherige Darstellung nicht mehr der aktuellen Nutzung. Durch die Darstellung von Bauflächen wird die Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadt in den Ortsteilen ausgedrückt. Die eng entlang der wohnbaulichen Nutzung abgegrenzten Bauflächen sollen die Außenbereiche vor einer Entwicklung von Wohnbebauung und daraus eventuell resultierender Konflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche schützen.

Um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden, werden die zahlreichen Ortsteile ohne Bebauungszusammenhang weiterhin nicht mit Bauflächen ausgestattet. Hierdurch bleibt die Entwicklungsfähigkeit der Landwirtschaft hier in vollem Umfang bestehen und in landwirtschaftliche Einrichtungen getätigte Investitionen werden geschützt.

Um die Stadt Pfaffenhofen auch zukünftig als Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähig zu halten und weiter zu entwickeln, wurden in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gewerbegebieten zusätzlich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen wurden auf ihre grundsätzliche Eignung in Bezug auf Topografie, Erschließung und landespflegerischer Bedeutung ausgewählt. Die dargestellten Flächen eignen sich somit grundsätzlich für eine Bebauung. Jedoch ist klar, dass im Falle der Realisierung von Bauflächen Auswirkungen entstehen werden, insbesondere auf Schutzgüter wie Natur und Landschaft, Boden, Wasser und Wasserhaushalt oder etwa Klima und Lufthygiene. Diese Konflikte im Detail zu lösen ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen nach §34 Baugesetzbuch.

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt in diesem Sinne als Bruttofläche, die ggf. erforderliche Eingrünungen sowie gliedernde Elemente ebenso enthält wie infrastrukturelle Einrichtungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem weitere Aspekte wie etwa die konkrete Ver- und Entsorgung, der Lärmschutz (durch Bauflächen entstehende Emissionen sowie auf neue Gebiete einwirkende Immissionen), Belange der Land- und Forstwirtschaft, Altlasten und Belange des Denkmalschutzes sicher zu stellen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wurden die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen auf ihre Eignung hin überprüft. Insbesondere im Norden der Kernstadt, westlich der Ingolstädter Straße wurden großflächige Potenzialflächen zurückgenommen, da diese Flächen von hoher landespflegerische Bedeutung sind. Diese Bedeutung wird durch die aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integrierten Inhalte zusätzlich betont.

H. AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm

durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Kaiserslautern, den 10.05.2017