



STADT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung der festgestellten Gesamt- fortschreibung vom 12.09.2019

Begründung

zur Planfassung vom 10.12.2020

Projekt-Nr.: 1011.282

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 78-0

Fax: 08441 88-07

E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Beschreibung des Änderungsbereiches	3
2.1	Lage	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Beschaffenheit.....	4
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2	Regionalplan	6
4	Flächennutzungsplan	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Standortwahl	9
7	Änderung des Flächennutzungsplanes	9
8	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	10
8.1	Umweltschutz	10
8.2	Artenschutz	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.....	7
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	8
Abb. 1:	Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung der 1. Änderung, o.M.....	10

1 Anlass der Planung

Anlass der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 12.09.2019 stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ dar. Das Planungsbüro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Bürostandortes in der Hohenwarter Straße 124 und 126 (Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm). Mit Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Stadt Pfaffenhofen das Planungsbüro bei ihrer Standortentwicklung unterstützen.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen nicht den Planungszielen entspricht, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.02.2019 beschlossen den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan zu ändern. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen erfolgt dabei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“.

2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Die Stadt Pfaffenhofen ist die Kreisstadt und zugleich größte Stadt im gleichnamigen Landkreis. Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt im südlichen Bereich des Landkreises zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt.

Die Stadt ist durch die Bundesstraße B13 sowie der östlich zum Stadtgebiet gelegenen Autobahn A9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt München ist mit dem Auto in ca. 50 Fahrminuten und die kreisfreie Großstadt Ingolstadt in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Stadtbuslinien sowie über die Bahnstrecke „München-Ingolstadt-Nürnberg“ mit Bahnhaltepunkt in Pfaffenhofen.

2.1 Lage

Der Änderungsbereich liegt im Westen der Stadt Pfaffenhofen, am Ortsausgang Richtung Tegernbach, östlich der Hohenwarter Straße. Der Planbereich umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm und somit den Gebäudebestand, als auch die geplante Erweiterungsfläche inkl. der erforderlichen Stellplatzflächen. Entlang der Hohenwarter Straße grenzt nördlich und südlich an das Plangebiet eine einzeilige Wohnbebauung an. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Gebietes, etwas abgesetzt von der Hohenwarter Straße, ein weiteres Wohnhaus, welches von einem großen Privatgarten umgeben ist. Im Nordosten folgt eine intensiv genutzte Ackerfläche. Im Osten wird das Areal über einen Schotterweg begrenzt. Daran anschließend folgen gärtnerisch genutzte Freiflächen im Außenbereich. Im Süden befindet sich angrenzend an das Gebiet ein Gehölzbestand, welcher die vorhandene einzeilige Wohnbebauung entlang der Hohenwarter Straße wirkungsvoll eingrünt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.¹

2.2 Erschließung

Der Standort wird über die Hohenwarter Straße erschlossen. Die geplante Erweiterungsfläche liegt im rückwärtigen Bereich des Gebäudebestandes und wird über die bestehende interne Erschließungsstraße an die Hohenwarter Straße angebunden. Die Erschließung ist damit sichergestellt.

2.3 Beschaffenheit

Der Änderungsbereich ist mit dem Planumgriff des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ deckungsgleich. Die Änderung weist eine Größe von ca. 11.955 m² (ca. 1,19 ha) auf und umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 1507/5 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1508/10 Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Ilm (öffentlicher Rad- und Fußweg entlang der Hohenwarter Straße).

Im Bestand sind neben dem ehemaligen Wohnhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nebengebäude vorhanden, welche über eine gärtnerisch gestaltete Freifläche miteinander verbunden sind. Die asphaltierte Fläche im Nordosten (ursprünglich Tennisplatz mit Asphaltbelag) wurde als Stellplatzfläche umgenutzt. Die Zufahrt erfolgt hier über eine interne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hohenwarter Straße. Weitere Stellplatzflächen sind auf dem Grundstück entlang der

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2020

Erschließungsstraße vorzufinden. Es handelt sich hierbei um offene Stellplatzflächen sowie um Garagenstellplätze. Darüber hinaus weist das Grundstück einen Gehölzbestand auf, welcher zur Ein- und Durchgrünung des Grundstücks dient. Es handelt sich hierbei um einen gärtnerisch angelegten Laubbaumbestand mit vereinzelt Nadelbäumen. Vor Ort kann aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, Erschließungsstraße und Stellplatzflächen) von keinem geschlossenen Gehölzbestand gesprochen werden.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Zudem werden weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete von der Planung berührt. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Teilbereich eines amtlich kartierten Biotops. Es handelt sich hier um die Teilflächen-Nr. 7434-0105-001 „Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach“.² Eine Eignung des Standortes für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Pfaffenhofen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Mittelzentrum eingestuft und ist dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online, Stand: Dezember 2019

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] sollen erhalten und verbessert werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

3.2 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum mit Lage im allgemein ländlichen Raum eingestuft. Zudem liegt die Stadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und München.

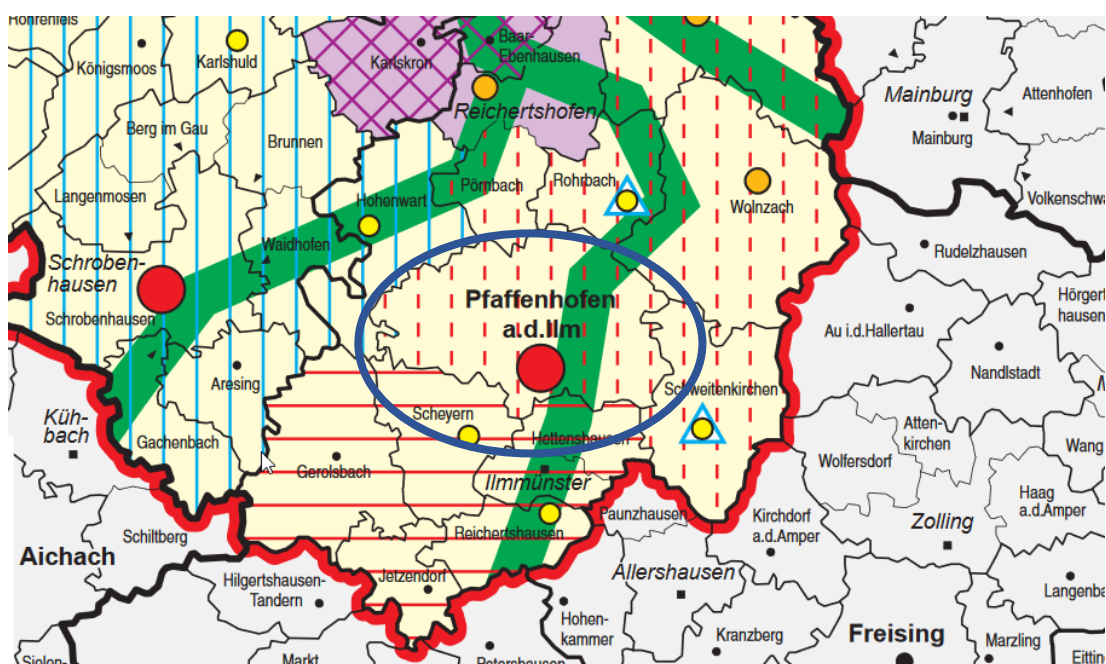


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.³

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zu den Punkten Siedlungswesen und gewerbliche Wirtschaft:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.1.1 (G) 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.

³ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- B III 3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.
- B III 2.1 (G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. [...]
- B IV 2.4 (G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zu den Punkten Siedlungswesen und gewerbliche Wirtschaft der Regionalplanung wird ausgegangen.

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.

- B I 8.2 (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. [...]

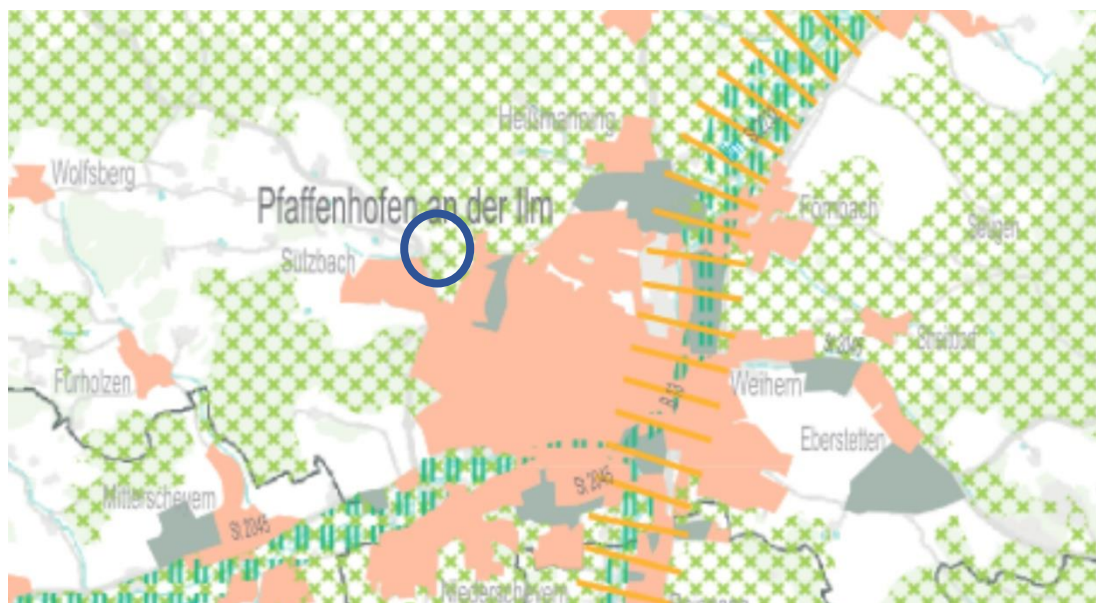


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.⁴

⁴ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen, wie Bachtäler, potenzielle Wiesenbrüteregebiete, naturnahe Kiefernwälder, Flugsanddünen oder Magerrasen werden nicht tangiert. Jedoch ist mit Umsetzung der Planung eine Teilrodung des Gehölzbestandes innerhalb des Planumgriffs erforderlich. Nachdem die Ein- und Durchgrünung des Bauvorhabens ein wesentliches Ziel der Planung ist, wird der Gehölzbestand in großen Teilen erhalten und somit in seiner Funktion gesichert. Den Sicherheits- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird somit entsprochen und die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen sieht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung, Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen vor. Entlang der Hohenwarter Straße ist für die Tiefe einer Bauzeile zudem eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Hohenwarter Straße einschließlich ihrer Nebenflächen wird als Bereich mit klimatischer Ausgleichfunktion und als Grünverbindung zur Naherholung ausgewiesen.

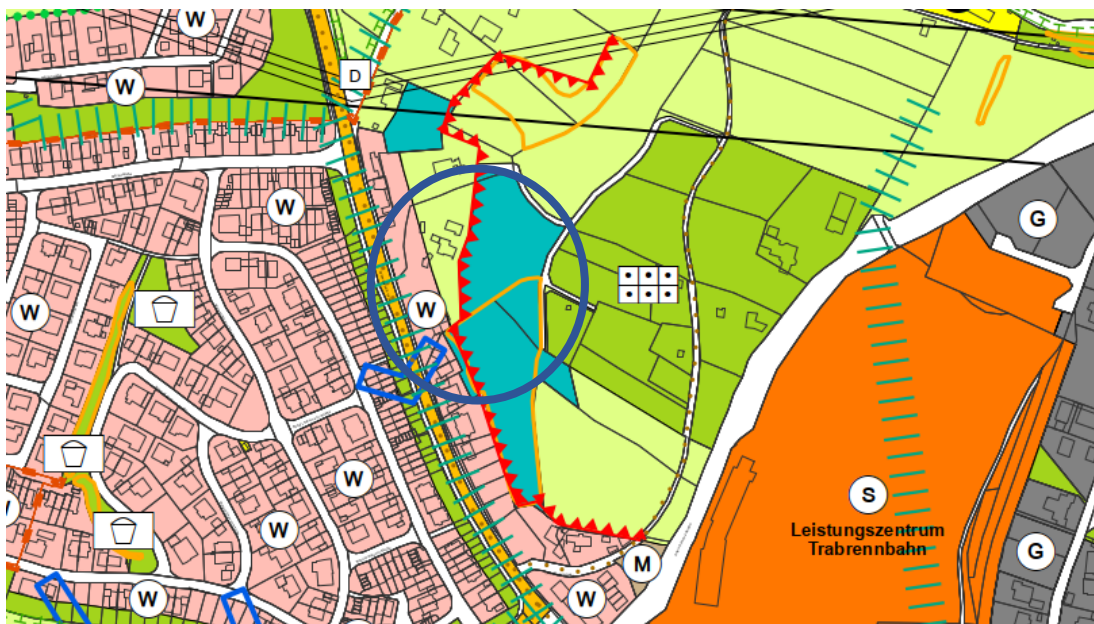


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Ausweisung eines Gewerbegebietes möchte die Stadt Pfaffenhofen das Planungsbüro WipflerPLAN bei ihrer Standortentwicklung unterstützen. Seit mehreren Jahren zeichnet sich immer deutlicher ab, dass die vorhandenen Büroflächen, den Raumbedarf des stetig wachsenden Unternehmens nicht mehr erfüllen können Um

die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und ein attraktives Arbeitsumfeld auch in Zukunft gewährleistet zu können, plant das Unternehmen daher den Ausbau des bestehenden Bürostandortes in der Hohenwarter Straße. Mit Umsetzung der Planung werden neue qualifizierte und bedarfsgerechte Arbeits- und Ausbildungsplätzen geschaffen, die Erwerbsstruktur verbessert und somit die Wirtschaft in der Region gestärkt.

Dabei sollen bislang ungenutzte Flächenreserven auf dem Grundstück genutzt werden. Immissionskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen und der schützenswerten (Wohn-) Bebauung im Umfeld des Vorhabens werden durch geeignete Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“) vermieden. Der bauliche Eingriff ist so zu gestaltet, dass die Belange von Natur und Landschaft sowie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei soll der Gehölzbestand schonend in das Planungskonzept einbezogen werden.

6 Standortwahl

Ziel der Planung ist die Vergrößerung der Bürofläche am Hauptstandort in Pfaffenhofen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Infrastrukturen, ist eine effiziente und ressourcenschonende Umsetzung der Planung am gewählten Standort möglich. Neben einer leistungsfähigen Ver- und Entsorgungsstruktur, kann das Unternehmen auf eine gut ausgebaute interne Erschließung zurückgreifen und somit die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringern. Auch strategische Gründe, wie eine verbesserte Betriebsorganisation sprechen für die Weiterentwicklung am bestehenden Standort. Ferner ist bereits durch den Gehölzbestand eine wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung des Grundstücks gegeben. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch bereits im Bestand erheblich abgemildert. Des Weiteren spricht für den Standort der Ausbau des Arbeits- und Ausbildungsangebotes in zumutbarer Entfernung zu Wohngebieten.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, dass ein ortsansässiges Unternehmen auf sich wandelnde Anforderungen und Veränderungsprozesse am eigenen Standort flexibel reagieren und somit weiterhin wettbewerbsfähig bleiben kann. Auch ist das Vorhaben mit dem Belang von Natur und Landschaft vereinbar. Alternative Standorte im Stadtgebiet von Pfaffenhofen wurden daher nicht in Erwägung gezogen.

7 Änderung des Flächennutzungsplanes

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser wie folgt geändert.

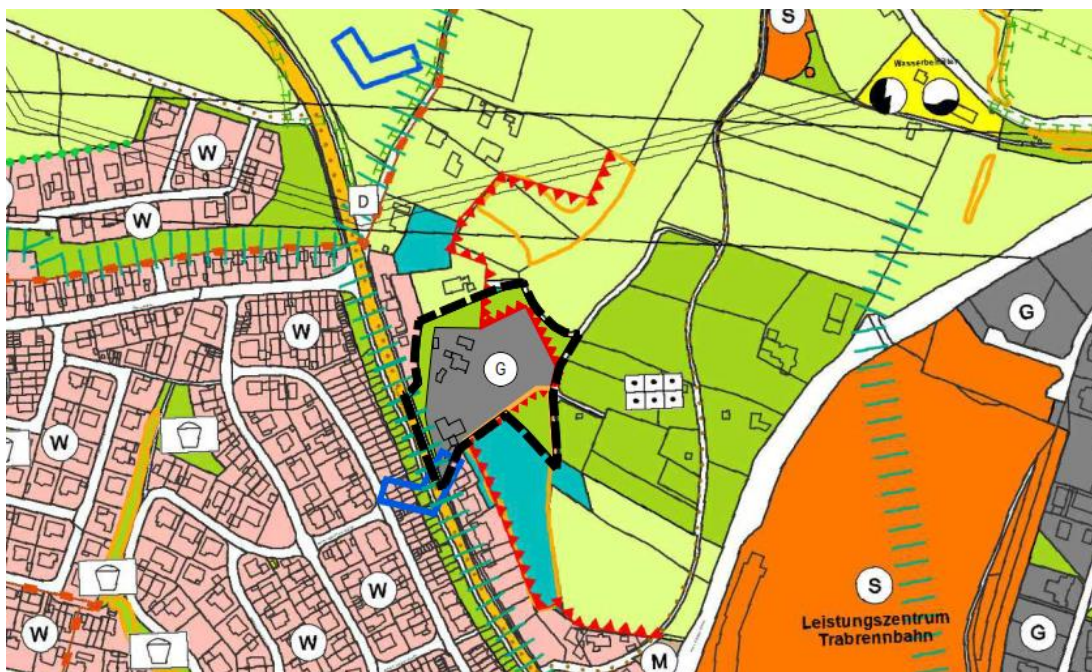


Abb. 1: Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung der 1. Änderung, o.M.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Gebäudebestand, der vorhandenen internen Erschließungsflächen inkl. der Stellplatzfläche im Nordosten des Grundstückes sowie für die Erweiterungsfläche eine Gewerbliche Baufläche dargestellt und die Begrenzung des Siedlungsrandes entsprechend der Planung berichtigt. Die Flächen zur Eingrünung des Plangrundstückes werden als Grünflächen dargestellt. Die Biotopfläche gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern wird entsprechend der wirksamen Darstellung nachrichtlich in die Planung übernommen. Ebenfalls aus der wirksamen Darstellung übernommen wird der Bereich mit klimatischer Ausgleichfunktion sowie die Grünverbindung zur Naherholung entlang der Hohenwarter Straße. Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur wirksamen Darstellung keine Betroffenheiten.

8 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als separates Dokument der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

8.2 Artenschutz

Nachdem aufgrund der Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde vom Büro Wipfler-PLAN aus Pfaffenhofen/Ilm eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten in der Fassung vom 04.08.2020 ist dem Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ beigefügt.

Als Ergebnis ist dem Untersuchungsbericht zu entnehmen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.