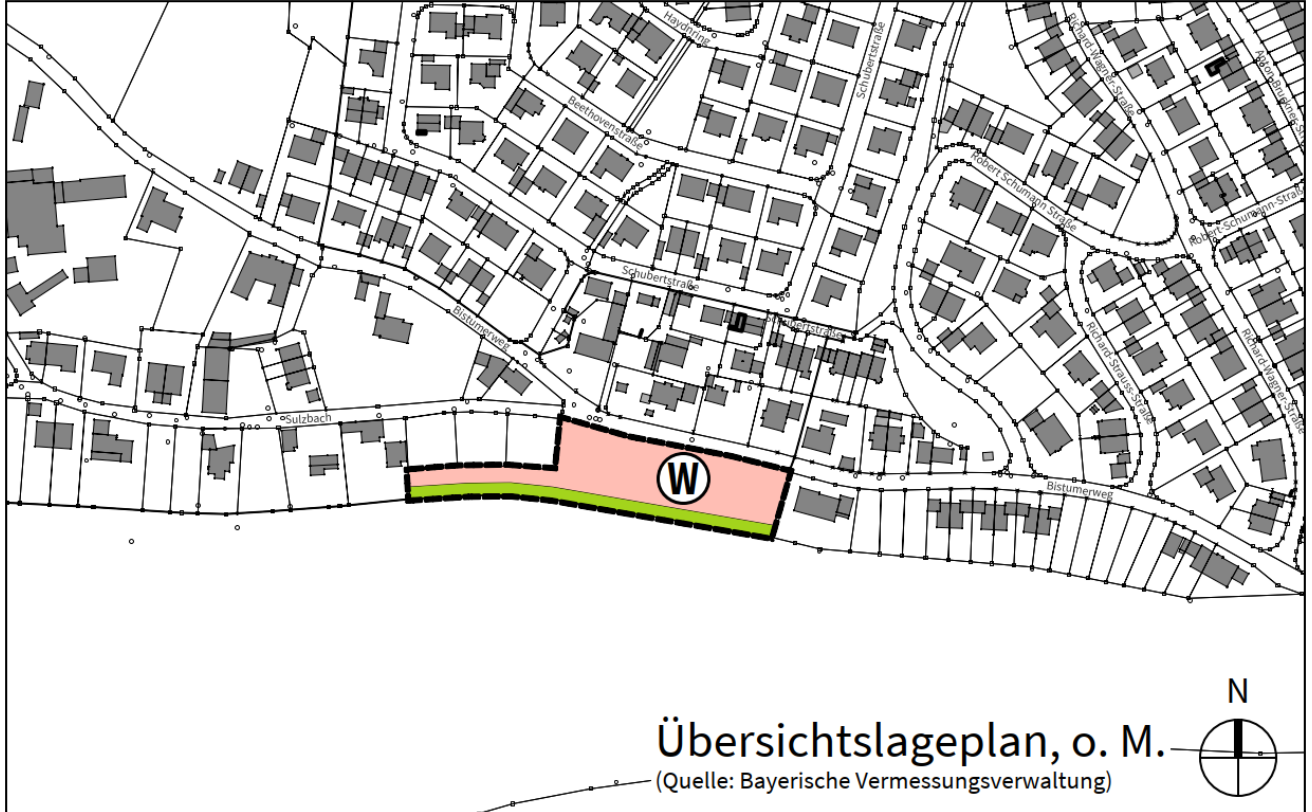




STADT PFAFFENHOFENHOFEN A.D. ILM

8. Änderung Flächennutzungsplan „Sulzbach II“ Begründung



Planungsstand: ENTWURF vom 13.11.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 13.11.2025 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtlich Prüfung - saP vom 07.08.2023 (ÖFA – Ökologie Fauna und Artenschutz)
- Baugrunderkundung/Baugrundgutachten vom 14.09.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.11.2025

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Scheyern, 13.11.2025

N. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhalt

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Planungsgebiet	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Altlasten	6
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Planungsalternativen	10
3.5	Hochwassergefahren	11
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	11
3.7	Trinkwasserschutzgebiet	11
4.	Umweltbericht	11
5.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	11
6.	Planungsstatistische Zahlen	12

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an die Stadt herangetreten, um Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Flächen zu schaffen. Aufgrund der Größe der derzeit bestehenden Baulücke besteht für die Flächen aktuell kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Der Antrag entspricht der städtischen Intention zur Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen, um auch künftig attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung bereitzustellen. Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch eine maßvolle Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Gebiet geeignete Wohnbauflächen im Ortsteil Sulzbach unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Ortsrandlage) zu schaffen. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erwirbt zudem im Rahmen der Anwendung des Einheimischenmodells selbst Grundstücke, die anschließend vergünstigt vergeben werden können.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit ist festzuhalten, dass in Pfaffenhofen a. d. Ilm weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, insbesondere im Rahmen des Einheimischenmodells. Bei den letzten Ausschreibungen von Baugrundstücken im Einheimischenmodell lag die Bewerberzahl pro Grundstück regelmäßig bei mehr als sechs, teils deutlich darüber. Auch außerhalb des Einheimischenmodells besteht weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Darüber hinaus zeigt die zuletzt im Juli 2025 durchgeführte Befragung der Eigentümer von Wohnbaulücken, dass die vorhandenen rund 250 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 19 ha nur eingeschränkt als Wohnbauflächenpotenzial zur Verfügung stehen. Von 250 angefragten Eigentümern gingen lediglich 43 Rückmeldungen ein; für nur acht Grundstücke wurde eine konkrete Bauabsicht genannt, und lediglich bei drei Grundstücken bestand ein Verkaufs- bzw. Tauschinteresse.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorgesehene Flächenausweisung angesichts des anhaltenden Baudrucks sowie fehlender sinnvoller Alternativen weiterhin erforderlich ist.

2. Plangebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sulzbach der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Der Ortsteil liegt im Westen der Stadt und schließt direkt an das Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an. Getrennt wird der Ortsteil Sulzbach vom Stadtgebiet durch die Anton-Schranz-Straße im Osten.



Abb.: Übersichtslageplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb.: Übersichtslageplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 9, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7 und 9/8 der Gemarkung Sulzbach, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1523/9, 1523/11, 1523/12, 1523/13, 1523/14, 1523/15 und 1523/16 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie eine Teilfläche der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 23/17, 27/3, 1523/10 und 1523/17 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 9, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7 und 9/8 der Gemarkung Sulzbach sowie der Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 27 (Bistumerweg), 1523/17 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1510/197 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nr. 1523/4 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 9/3, 9/12 und 27/3 der Gemarkung Sulzbach sowie durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 1523/10 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Norden schließen direkt die beiden Straßen Sulzbach und Bistumerweg an, von der aus die Grundstücke direkt erschlossen werden. Auf allen Grundstücken im Plangebiet befindet sich Baumbestand. Das Gelände fällt von Richtung Norden nach Süden stark ab (ca. 7 m über die gesamte Grundstückstiefe).

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird im Norden über die unmittelbar angrenzenden Gemeindestraßen Bistumerweg und Sulzbach erschlossen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist vorgesehen, die Erschließungsstraße Sulzbach im Bereich des Abzweigs zum Bistumerweg zu verbreitern. Ziel ist es, die dort bestehenden beengten Verhältnisse zu entschärfen und die Verkehrsführung sowie den Verkehrsfluss im Bereich des Plangebiets zu optimieren.

Mit einer Entfernung von etwa 2,5 km zum Hauptplatz ist das Plangebiet zentrumsnah gelegen. In östlicher Richtung befinden sich die Hohenwarter Straße sowie die Anton-Schranz-Straße (beide Teil der Kreisstraße PAF4), die eine sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleisten. Über die Kreisstraße sind die Bundesstraße B13 sowie die Bundesautobahn A9 innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch auch eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung/Baugrundgutachten durchgeführt. Das Gutachten vom 14.09.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH liegt den Unterlagen als Anlage bei. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist größtenteils mit keinen oder nur geringfügigen Belastungen innerhalb des Oberbodens und der anstehenden Böden zu rechnen. In den Auffüllungen hingegen erfolgte eine Einordnung als Z2-Material nach Verfüll-Leitfaden.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen weitere Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Zu den wesentlichen Grundsätzen des LEP gehört, dass die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden und dass Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G)¹).

Zudem gehört es zu den zentralen Zielen des LEP, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung innerhalb der Siedlungsgebiete vorrangig genutzt werden sollen (vgl. LEP 3.2 (Z)²). Darüber hinaus ist dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung durch Einhaltung des Anbindegebots Rechnung getragen. (vgl. LEP 3.3 (G)³)

¹ LEP 2023 3.1.1 (B): *Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).*“

² LEP 2023 3.2 (B): *„Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unerauslastung bestehender Infrastrukturen.*

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

³ LEP 2023 3.3 (B): *Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden“*

Da sich das Plangebiet im Anschluss eines vorhandenen Siedlungszusammenhangs befindet und eine bereits erschlossene Brachfläche (große Baulücke im direkten Anschluss an die Erschließungsflächen) schließt, kann diesem Ziel und den Grundsätzen mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

3.2 Regionalplan

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

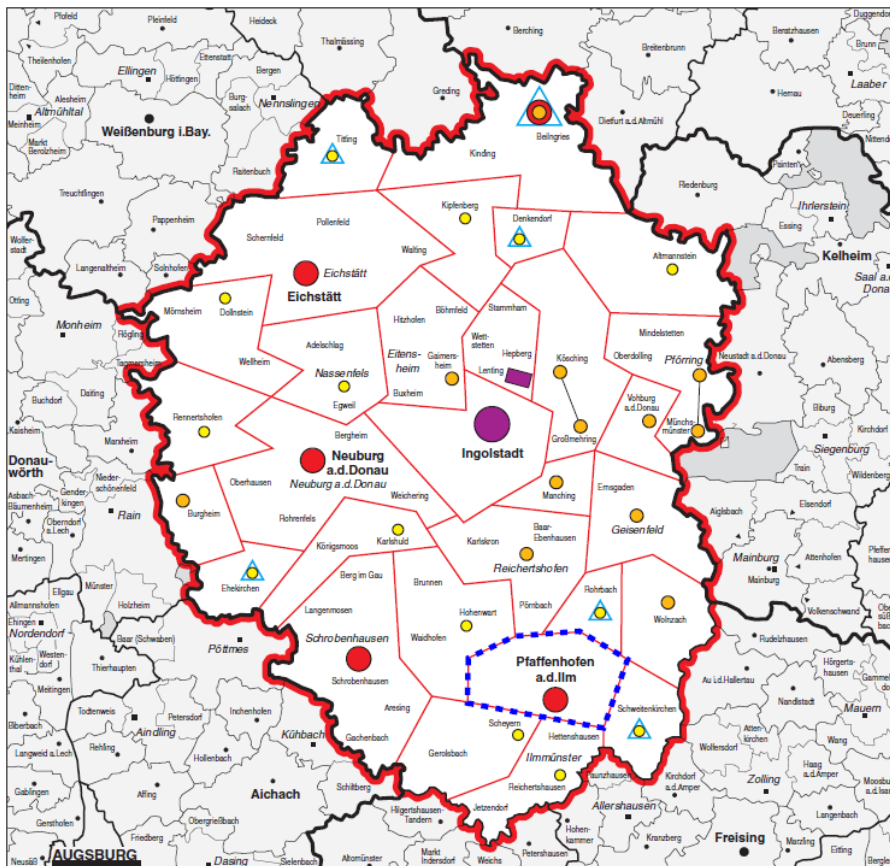


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Regionalplans (vgl. B III Siedlungswesen):

- Gemäß dem Ziel des Regionalplans ist es zur Sicherung der dynamischen Entwicklung der Region erforderlich, ausreichende Flächen für eine wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (vgl. RP BIII 1.1 (Z)).
- Ein Grundsatz fordert eine ressourcenschonende Entwicklung der Siedlungsstruktur bei sparsamer Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die flächensparende Ausführung von Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. RP BIII 1.1.1 (G)).
- Ein weiteres wesentliches Ziel gibt vor, dass sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur und Ausstattung grundsätzlich organisch erfolgen soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

Die geplante Entwicklung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und trägt somit zu einer nachhaltigen, flächensparenden und ortsangepassten Innenentwicklung bei. Darüber hinaus wird durch das Einheimischenmodell der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm die Möglichkeit geschaffen, bauwilligen ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern sowie deren Nachkommen bedarfsgerecht Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Dies fördert die soziale Stabilität vor Ort und unterstützt eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Mittelzentrums.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und kann demnach nicht gänzlich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Stadt Pfaffenhofen verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

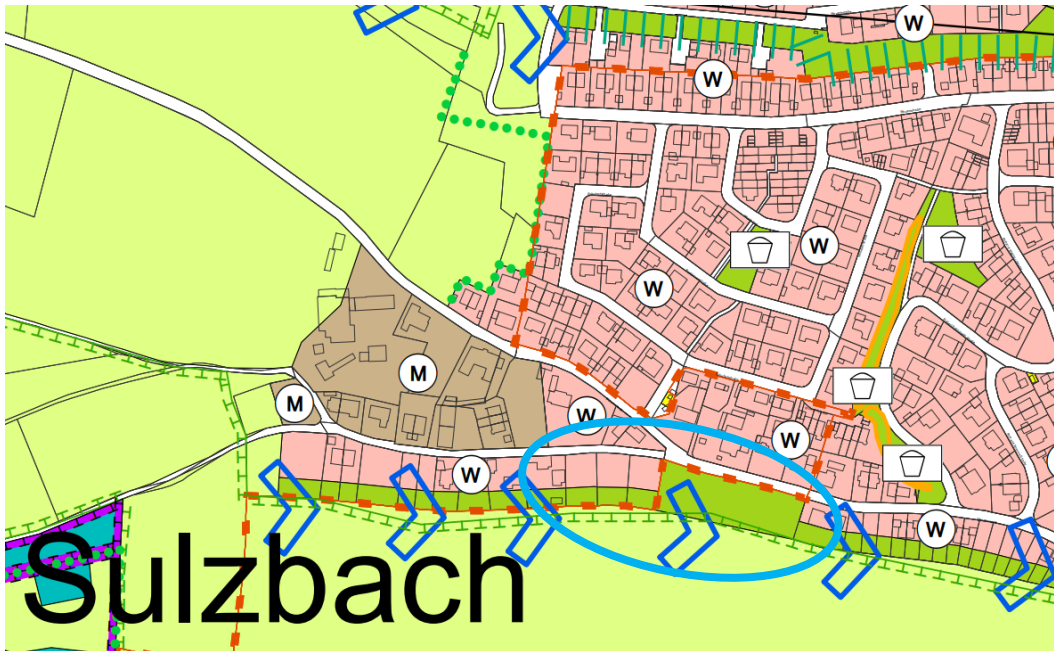


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.4 Planungsalternativen

Ein Teil der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flächen ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt nun eine städtebauliche Konkretisierung und Überplanung dieser Flächen mit Einbeziehung unbeplanter Bereiche, die sich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und eine Lücke sinnvoll schließen.

Ziel der Planung ist es, an die bestehende Erschließungsinfrastruktur anzuknüpfen und das vorhandene Flächenpotenzial (Außenbereich, der direkt am Innenbereich anschließt) effizient zu nutzen. Durch die Überplanung von Flächen im direkten Anschluss an geeigneten Siedlungsflächen (hier: Wohnbebauung und Erschließung) kann auf die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Erschließungseinrichtungen weitgehend verzichtet werden und es gelingt der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung.

Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere dem Gebot des sparsamen und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist die Aktivierung solcher Flächen gegenüber der Inanspruchnahme unerschlossener oder neu zu erschließender Außenbereichsflächen planerisch zu bevorzugen. Die vorliegende Planung stellt unter Abwägung aller relevanten Belange eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung dar.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Eine konkrete Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude besteht nicht.

Im Rahmen einer allgemeinen Untersuchung zur Bewertung der örtlichen Hochwassersituation im Ortsteil wurde eine Überflutungsberechnung beauftragt. Diese diente der Entwicklung möglicher Verbesserungsmaßnahmen im gesamten Ortsbereich. Für die geplante Bebauung im Plangebiet lassen sich aus den Ergebnissen keine Hinweise auf eine Gefährdung ableiten.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplans Nr. 4 „Sulzbach“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ an.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m das ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet im Bereich des Schleiferholzes. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb dieses Trinkwasserschutzgebiets.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sichergestellt, dass die Belange des Trinkwasserschutzes gewahrt bleiben. Die Planung steht somit im Einklang mit den Anforderungen des vorsorgenden Grundwasserschutzes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

4. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

5. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich in ca. 500 m Entfernung an der Hohenwarter Straße.

Es handelt es sich um folgende Baudenkmäler:

Kapelle

Aktennummer

D-1-86-143-71

Kurzbeschreibung	Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit Vorhalle und halbrundem Schluss, kreuzgratgewölbt, bez. 1830; mit Ausstattung; an der Hohenwarter Straße, gegenüber dem Seniorenzentrum.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

10. Burgfriedenstein

Aktennummer	D-1-86-143-147
Kurzbeschreibung	Burgfriedenstein Nr. 10, Grenzstein mit Pfaffe und Wappen, Tuffstein, bez. 1689; an der Abzweigung Hohenwarter Straße / Zum Staberl.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

6. Planungsstatistische Zahlen

Gesamtfläche Geltungsbereich (ca.)	5.205 m ²
------------------------------------	----------------------