

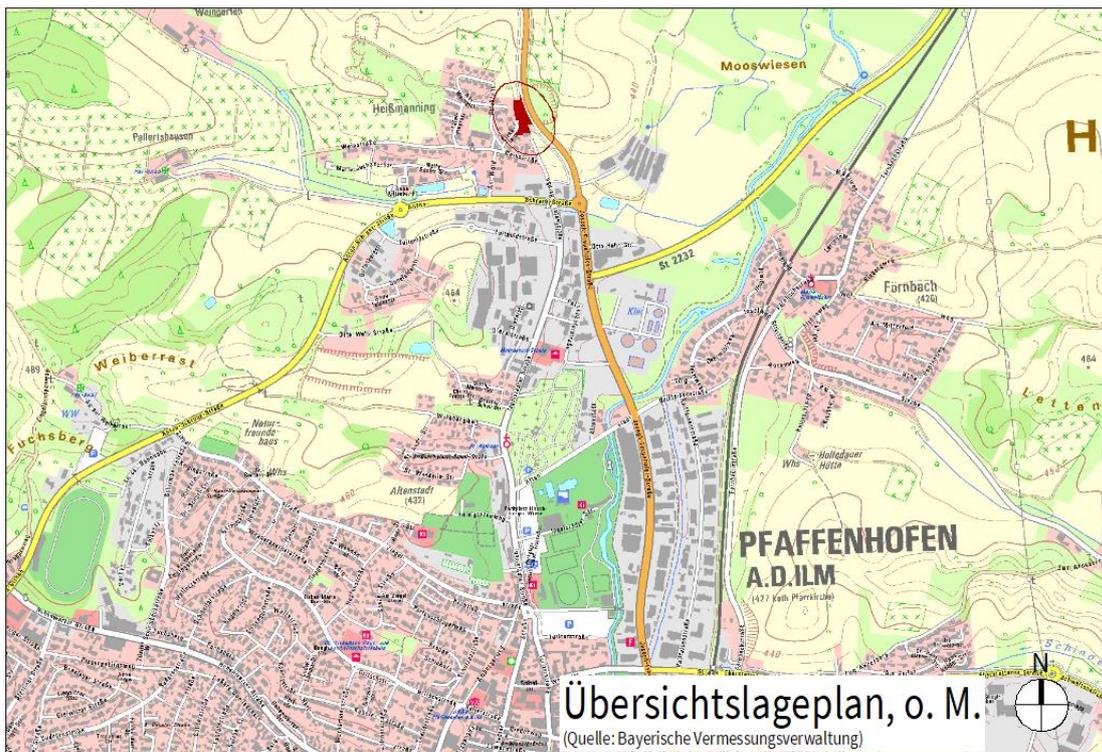


## STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

### 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 12.09.2019

#### „Heißmanning Ost“

#### Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 10.04.2025

#### Anlagen:

Umweltbericht als Teil 2 der Begründung nach § 2a BauGB vom 10.04.2025 (Planungsbüro Ecker)

Baugrunduntersuchung vom 31.01.2023 (Crystal Geotechnik GmbH)

Kampfmittelvorerkundung vom 23.02.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)

Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2023 (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.04.2025

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



Karl Ecker  
Landschaftsarchitekt  
Lenbachplatz 16  
86529 Schrobenhausen

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET .....	3
2.1	Räumliche Lage .....	3
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	5
2.3	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	5
2.4	Altlasten .....	5
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN .....	6
3.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.2	Landesentwicklungsprogramm .....	7
3.3	Regionalplan .....	8
4.	PLANUNGSKONZEPT .....	9
4.1	Planungsalternativen.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Grünordnungskonzept .....	10
4.4	Umweltbericht .....	10
5.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG .....	10
6.	SCHALLSCHUTZ.....	11
7.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler .....	11
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....	12

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

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

Anlass der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ dar. Die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an die Stadt herantreten, um für ihre Familien Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken zu schaffen. Die Flächen sind bereits Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“. In diesem sind jedoch die Grundstücke wesentlich kleiner dargestellt.

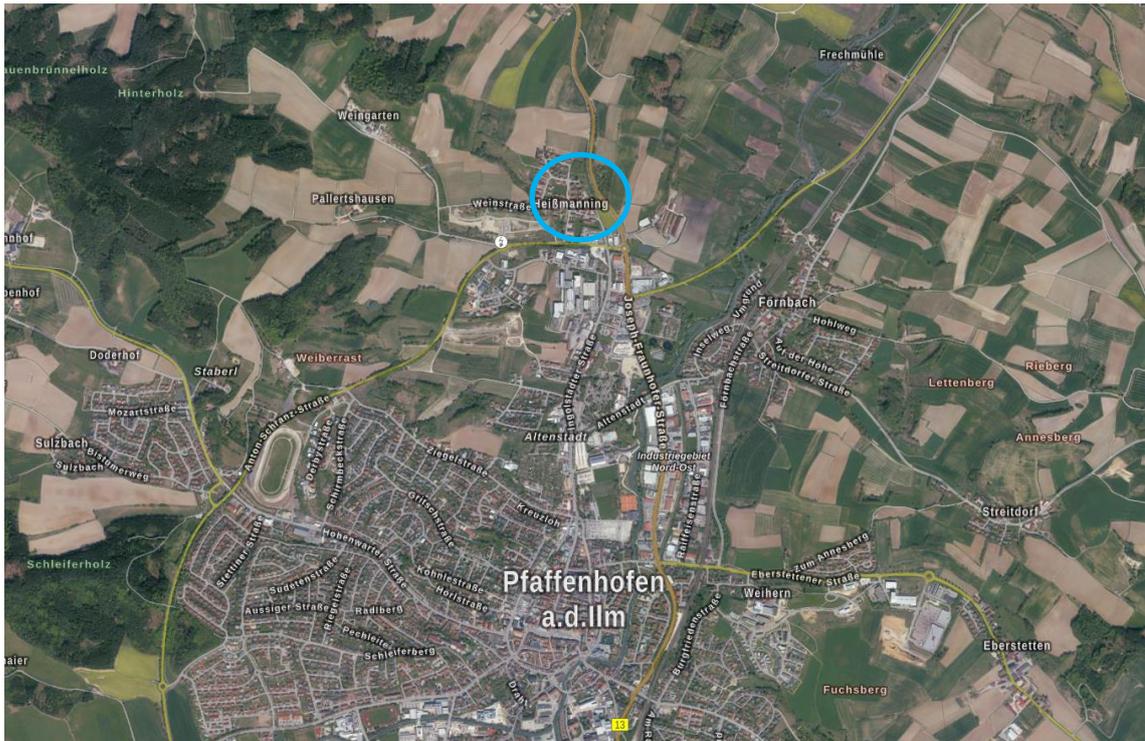
Um die Jahrtausendwende wurde die bestehende Umgehungsstraße (Bundesstraße B13) im Osten des Plangebiets realisiert. In Folge des Trassenverlaufs der B13 ergaben sich auf Grund der tatsächlichen Lage deutlich veränderte Grundstückszuschnitte und -größen. Die entstandenen Grundstücke sollen nun im Rahmen der im Parallelverfahren durchzuführenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden. Als Grundlage ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Verfahren entspricht der städtischen Intention zur Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen, um auch in Zukunft attraktive Entwicklungsflächen für die Bevölkerung zu bieten. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, geeignete Wohnbauflächen im Ortsteil Heißmanning unter Berücksichtigung der örtlichen Begebenheiten (Ortsrandlage zur Bundesstraße B13) zu schaffen.

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1 Räumliche Lage**

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



(Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)



(Quelle: Auszug BayernAtlas, o.M.)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 434/5, 434/6 und 435/6 und Teilflächen der Fl.-Nr. 434, 434/7, 435/7 und 381/1 der Gemarkung Haimpertshofen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 437 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Osten durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 434/2 und 435/7 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 381/13 und 434 der Gemarkung Haimpertshofen
- im Westen durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 458/1 (Straßleite), 381/6, 434/4 und 381/1 der Gemarkung Haimpertshofen

## **2.2 Gebiets- und Bestandssituation**

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut. Im Norden und Osten sind größere Baum- bzw. Heckenstrukturen enthalten.

## **2.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV**

Der Ortsteil Heißmanning ist über die Stadtbuslinie 3 (Ziegellohfeld - Innenstadt - Bahnhof - Heißmanning) in den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden.

## **2.4 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

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

### 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm sieht für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung „Heißmanning Ost“ entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor.

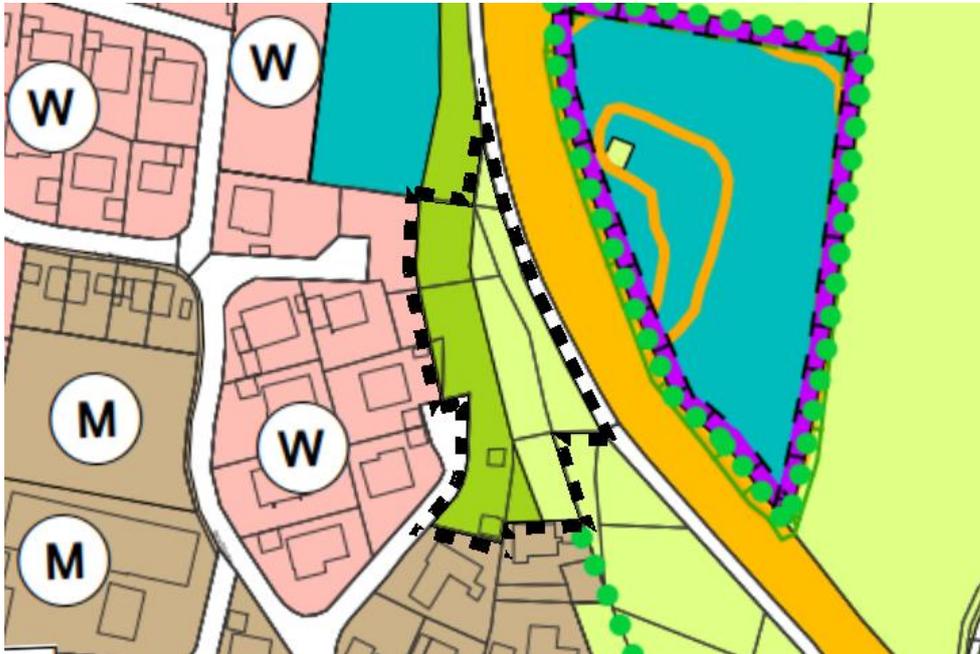


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019) mit Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung „Heißmanning Ost“

Die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Freiflächenfunktionen stimmen jedoch nicht mit der Bestandssituation überein. Die in Teilbereichen allenfalls sporadisch gemähte Wiese besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Funktion des begrüneten Ortsrandes übernehmen nicht, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, diese Wiesenflächen, sondern das von Weiden dominierte Gehölz im Norden und die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Böschung zur Bundesstraße im Osten. Eine Verlagerung des Ortsranddarstellung auf den tatsächlichen Ortsrand und die Abrundung der Bauflächen entspricht somit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Westen wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung von der bereits vorgesehenen Wohnbaufläche begrenzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung, die geplante Bebauungsplanänderung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

### 3.2 Landesentwicklungsprogramm

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

Die Planung entspricht dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G)<sup>1</sup>). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)<sup>2</sup>) Rechnung getragen werden. Da das Plangebiet an einen bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang anschließt kann diesen Zielen und dem Grundsatz mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

---

<sup>1</sup> LEP 2023 3.1 (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). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

<sup>2</sup> LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

### 3.3 Regionalplan

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

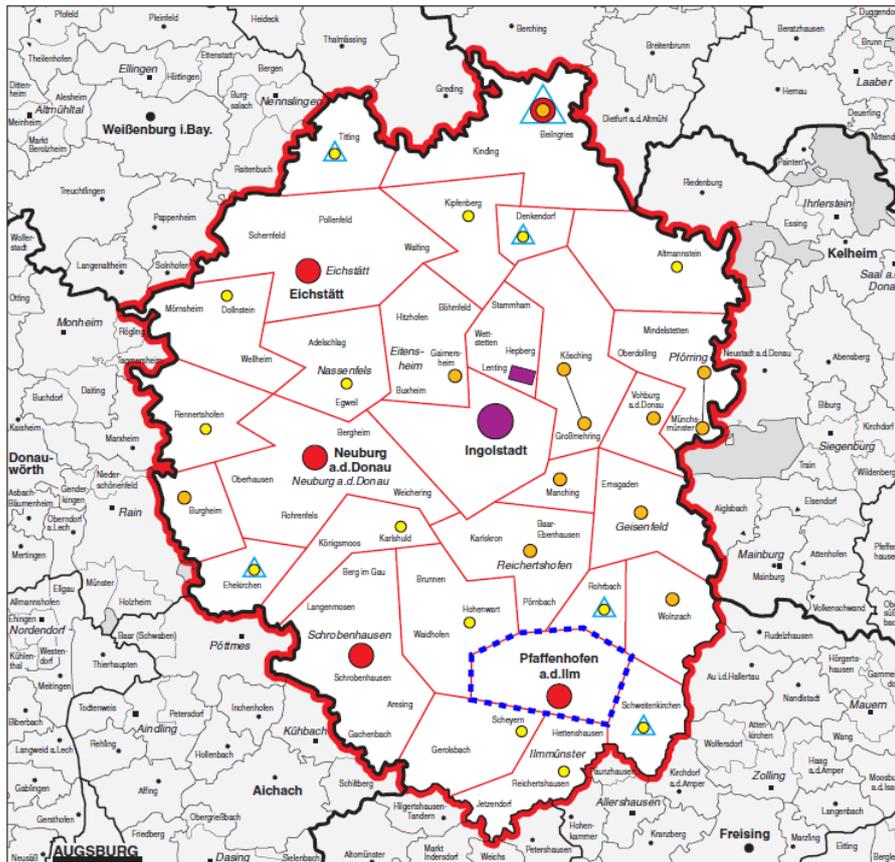


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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

Laut Regionalplan soll sich zwar die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde beziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, wobei aber eine moderate Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen ausdrücklich ermöglicht werden soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

#### 4. PLANUNGSKONZEPT

##### 4.1 Planungsalternativen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind zum Teil bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge dieses Verfahrens werden diese Flächen nun überplant. Aufgrund der Lage der angrenzenden Bundesstraße B13 bietet es sich an, die zwischenliegenden Flächen auch zu überplanen und dort ebenfalls Wohnbauflächen zu schaffen. Die Planung zielt dabei darauf ab, auf die vorhandene Erschließung zurückzugreifen und hierdurch mögliche Flächenpotentiale auszuschöpfen ohne zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen erstellen zu müssen. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Durch vorliegende Planung wird die tatsächliche Bestandsituation mit der Ortsrandeingrünung im Osten dargestellt. Die Fläche zwischen der vorhandenen Eingrünung und dem Baubestand wird erweitert und vollständig als Wohnbauflächen gekennzeichnet. Die nördlich gelegene Grünfläche wird östlich entlang der neuen Wohnbaufläche weitergeführt. Im Süden des Plangebiets kommt es zu einem Schluss der Wohnbaufläche hin zur angrenzenden Gemischte Baufläche. Somit kann der vorhandenen örtlichen Situation in Verbindung mit der geplanten Wohnbaufläche Rechnung getragen werden.

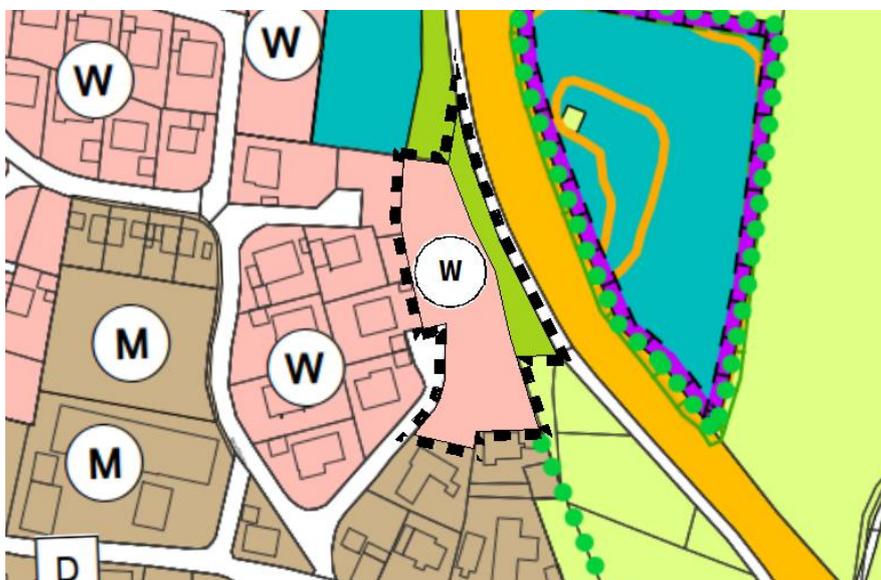


Abb.: Ausschnitt aus der 5. Änderung „Heißmanning Ost“

### **4.3 Grünordnungskonzept**

Die Planung zielt auf die geringfügige Abrundung eines im Norden des Ortsteils Heißmanning bestehenden Wohngebiets ab. Beansprucht wird ein vergleichsweise schmaler Wiesenstreifen zwischen Bestandsgebiet und Bundesstraße, der im Südteil intensiv, im Norden nur sporadisch gepflegt wird. Als nächstgelegenes Objekt der Biotopkartierung befindet sich östlich der Bundesstraße in einer ehemaligen Kies-/Sandgrube ein arten- und strukturreiches Feldgehölz. Für diesen Lebensraum können angesichts der Topographie und der Trennwirkung der Bundesstraße erhebliche Beeinträchtigungen als Folge der Planung sicher ausgeschlossen werden.

Ziel der Planung ist es, die erweiterte Wohnbaufläche so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbilds möglichst unbeschadet erhalten bleibt. Die hierfür wesentlichen Gehölzstrukturen im Osten liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden somit nicht unmittelbar beansprucht. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden diese dennoch mit in die Planung einbezogen und dort als Grünfläche dargestellt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die nördlich wie östlich gelegenen Gehölzstrukturen weiterhin ihre Funktion zur Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft erfüllen können.

Der Geltungsbereich der Änderung steht in unmittelbarem Zusammenhang zur im Westen und Süden bereits bestehenden Bebauung. Angesichts der angrenzenden Bebauung und der angrenzenden Grünflächen bzw. Gehölzbestände sind von der Planung keine weiterreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **4.4 Umweltbericht**

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht vom 10.04.2025 (Landschaftsarchitekt Karl Ecker) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

## **5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an die bestehenden Kanäle in der Straßenseite erschlossen.

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist, ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser mit dem zulässige Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Dem Flächennutzungsplan ist als Anlage die Baugrunderkundung vom 31.01.2023 vom Büro Crystal Geotechnik GmbH - Institut für Erd- und Grundbau beigelegt.

## 6. SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom Juli 2023 (C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH für Immissionsschutz und Bauphysik) liegt dem Flächennutzungsplan als Anlage bei.

## 7. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in ca. 175 m Entfernung Richtung Südwesten an einer Hofstelle im Ortsteil Heißmanning.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

### Kapelle

Aktennummer D-1-86-143-96

Kurzbeschreibung Kapelle, verputzter Satteldachbau, bez. 1865; mit Ausstattung.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Denkmaldaten“

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

**8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Wohnbaufläche	852 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	<u>3.251 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.103 m <sup>2</sup>