



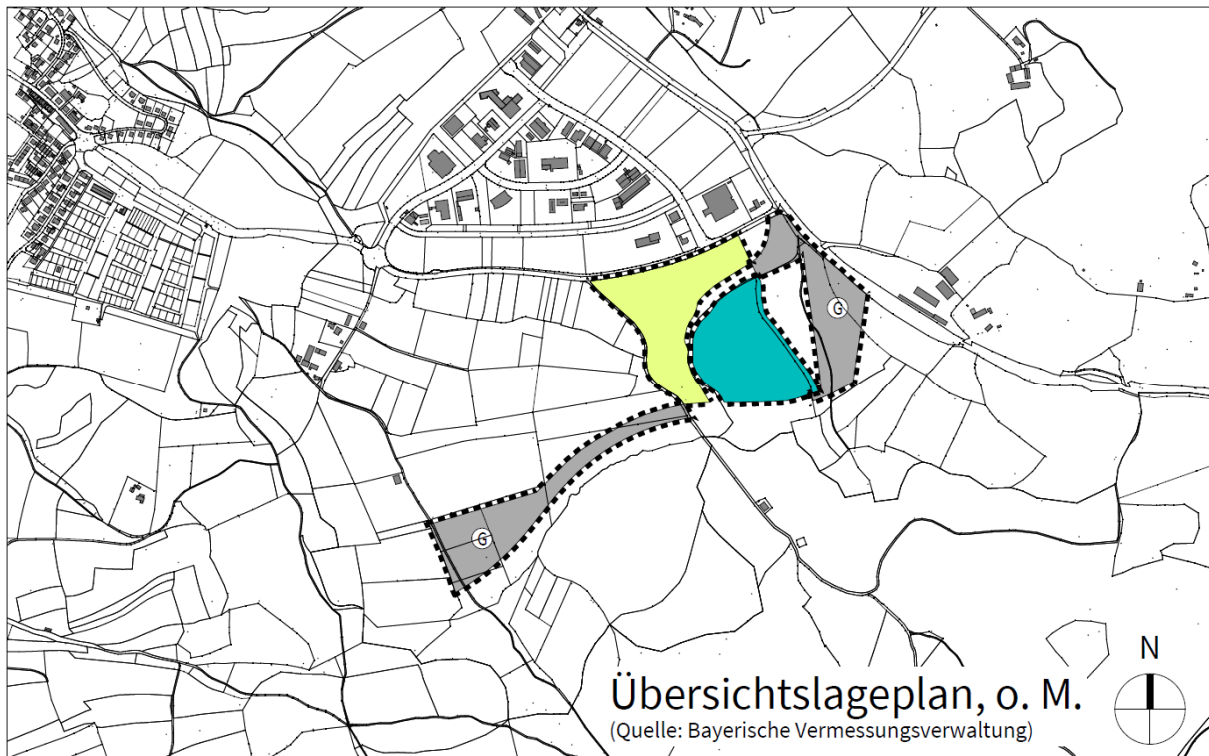
STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

4. Änderung des Flächennutzungsplans

„Kuglhof 2“

der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Begründung



Planungsstand: Vorentwurf vom 19.01.2023

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 19.01.2023

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



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	PLANUNGSGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan.....	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
4.	ART DER NUTZUNG	10
5.	UMWELTBELANGE	10
6.	ARTENSCHUTZ	11
7.	DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler.....	11
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	11

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Das bestehende Gewerbegebiet „Kuglhof“ soll nach Süden erweitert werden. Ziel ist, an diesem verkehrsgünstig und immissionsschutzrechtlich vorteilhaft gelegenen Standort ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln, in dem einerseits Entwicklungsmöglichkeiten für mehrere, bereits ortsansässige Pfaffenhofener Betriebe geschaffen und andererseits neue, innovative Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden können. Die Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm weicht in Teilbereichen von der geplanten gewerblichen Entwicklung ab. Durch die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen entsprechend angepasst. Diese ist in erster Linie in den Bereichen entlang der vorgesehenen „Südümgehungs“-Trasse beabsichtigt: Anders als zum Zeitpunkt der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans liegen nun detaillierte Planungen des Straßenbauamtes Ingolstadt zum Trassenverlauf der Südümgehung sowie zu deren Anbindung an die St 2045 vor, weshalb die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen in diesen Bereichen nun entsprechend angepasst werden kann. Zudem sollen die Flächen in der Mitte der gewerblichen Bauflächen, die nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, wieder in „Wald“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Bereits im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hat sich der Stadtrat mit der Frage beschäftigt, wie sich die vom Staatlichen Bauamt Ingolstadt in Planung befindende „Südümgehung“ (Ortsumfahrung Pfaffenhofen im Zuge der Staatsstraße St 2045) sinnvoll umsetzen lässt. Ziel der im Flächennutzungsplan dargestellten Trassenführung ist, die Südümgehung an den Waldrand des Schindelhauser Forstes zu verschieben und so ein Zerschneiden der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verhindern. Auf diese Weise können nicht nur der Eingriff in die Flächen und deren Nutzbarkeit reduziert, sondern gleichzeitig auch zusammenhängende und sinnvoll nutzbare Entwicklungsflächen gewonnen werden.

Mit der Umsetzung der von Seiten der Stadt Pfaffenhofen und insb. von zahlreichen Bürgern des „Ostviertels“ gewünschten „Südümgehung“ werden unabhängig von der Trassenführung zwangsläufig Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild verbunden sein. Das Naherholungsgebiet im Schindlhauser Forst mit seinen Rad- und Laufstrecken bleibt unangetastet

Da mit der „Südumgehung“ entsprechende Immissionen (insb. Lärm) einhergehen, scheint es aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Vorhabensträger verträglich, diesen dann ohnehin belasteten Standort in Richtung zum bestehenden Gewerbegebiet „Kuglhof“ für eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen, insbesondere da im übrigen Stadtgebiet keine großen, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung stehen, in deren Umgebung keine Wohnbebauung vorhanden ist. Lärmkonflikte sind an diesem Standort daher nicht zu erwarten.

Anlass der ersten Überlegungen zur Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes war der Entwicklungsbedarf bestehender Gewerbebetriebe. Aufgrund des Standortes, der nicht nur verkehrsgünstig liegt und den Verkehr aus der Kernstadt fernhält, sondern auch immissionsschutzrechtlich unproblematisch ist, können zahlreiche bestehende Gewerbebetriebe (insb. Franz Schelle GmbH & Co. KG, Uhsler Baugeschäft GmbH und Gebr. Müller Müllerbräu GmbH & Co. KG) verlagert und neue, innovative Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden. Damit können bestehende Gewerbesteuereinnahmen gesichert und das Gewerbesteueraufkommen in Pfaffenhofen auf eine breitere und somit resilientere Basis gestellt werden (ökonomische Säule der Nachhaltigkeit).

Um zu verhindern, dass Flächen über Jahrzehnte unbebaut bleiben und einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stehen (mit entsprechend hohen Folgekosten für die Allgemeinheit), wurden im Vorfeld mit dem Investor und Projektentwickler Vereinbarungen getroffen, dass sich die Stadt ein Ankaufsrecht notariell sichern kann. Damit soll der Stadt die Möglichkeit eingeräumt werden, auch 12 Jahre nach Rechtskraft des dazugehörigen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 175 „Kuglhof 2 mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof“) noch unbebaute Flächen zum dann gültigen Grundstückswert anzukaufen. Dieses notariell gesicherte Ankaufsrecht haben die Eigentümer der Flächen auch bei einer Veräußerung an die Käufer weiter zu geben.

Ein Gewinn aus Sicht der Stadtentwicklung ist die Verlagerung bestehender Pfaffenhofener Betriebe, die aktuell in der Kernstadt verortet sind. Neben einer Auslagerung des Verkehrs und der Emissionen werden innerstädtisch wertvolle Flächen für eine Wohn- und Mischnutzung sowie zusätzliche Grün- und Verkehrsflächen (Fuß- und Radverkehr) zur Verfügung stehen. In der

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden bereits mehrere dieser Flächen für eine entsprechende Wohn- und Mischnutzung vorgesehen.

2. PLANUNGSGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Der Umgriff der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst vier Teilgebiete.

Das westliche Teilgebiet (Gewerbe) umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 348/3 der Gemarkung Eberstetten und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 339/2 348, 348/2, 348/4, 357/4, 357/8 und 359 der Gemarkung Eberstetten.

Das Teilgebiet West wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 239/2, 348, 348/3, 357/4, 357/8 und 359 der Gemarkung Eberstetten
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 141 der Gemarkung Eberstetten
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 339/2, 348, 348/2, 348/4, 357/4 und 359 der Gemarkung Eberstetten
- im Westen durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 353, 353/2 und 353/3 der Gemarkung Eberstetten

Das östliche Teilgebiet (Gewerbe) umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 151 und 151/3 der Gemarkung Eberstetten und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 114/1, 125/135, 136 und 141 der Gemarkung Eberstetten.

Das Teilgebiet Ost wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 373 (Äußerer Moosburger Straße) und 141 der Gemarkung Eberstetten
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 24/1 (Schweitenkirchener Straße, St 2045) der Gemarkung Eberstetten
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 114/1, 125, 135 und 136 der Gemarkung Eberstetten
- im Westen durch die Teilfläche Fl.-Nr. 131, 135, 136 und 141 der Gemarkung Eberstetten

Das Teilgebiet Wald umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 131 der Gemarkung Eberstetten.

Das Teilgebiet Wald wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nrn. 141 der Gemarkung Eberstetten
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 135 der Gemarkung Eberstetten
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nr. 131 der Gemarkung Eberstetten

Das Teilgebiet Flächen für die Landwirtschaft umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 141 der Gemarkung Eberstetten.

Das Teilgebiet Flächen für die Landwirtschaft wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nrn. 373 (Äußerer Moosburger Straße) der Gemarkung Eberstetten
- im Osten und Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 141 der Gemarkung Eberstetten
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 359 der Gemarkung Eberstetten



Abb.: Auszug Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Gebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Gebiet ist über die Äußere Moosburger Straße im Norden erschlossen. Beide gewerblichen Teilgebiete sollen dabei jeweils über eine Zufahrt von der Äußeren Moosburger Straße angeschlossen werden. Die Äußere Moosburger Straße führt in kurzer Distanz Richtung Osten auf die Staatsstraße St 2045, die wiederum Richtung Süden auf die Bundesautobahn A9 (Anschlussstelle 66 Pfaffenhofen) bzw. nach Norden in Richtung der Bundesstraße B13 führt.

Bei einer Realisierung der „Südumgehung“ durch den Freistaat Bayern wäre der Lückenschluss der Staatsstraße St 2045 im Süden Pfaffenhofens hergestellt. Das Plangebiet wird über einen Anschluss im Süden an die „Südumgehung“ angeschlossen werden, was zu einer weiteren Entlastung der Äußeren Moosburger Straße führen wird.

Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte der Zufahrten zum Plangebiet bzw. auch des Anschlusses der Äußeren Moosburger Straße an die Staatsstraße St 2045 sind Gegenstand der im Rahmen des Verfahrens durchzuführenden Verkehrsuntersuchung. Dieses wird derzeit erstellt und im nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigelegt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

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

Derzeit wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigefügt.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2) ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm als Mittelzentrum bestimmt.

Ein grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 3.3 (G)¹).

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diesen Belang, da sich die Gewerbeentwicklung an vorhandene und geeignete Siedlungsstrukturen anschließt.

3.2 Regionalplan

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

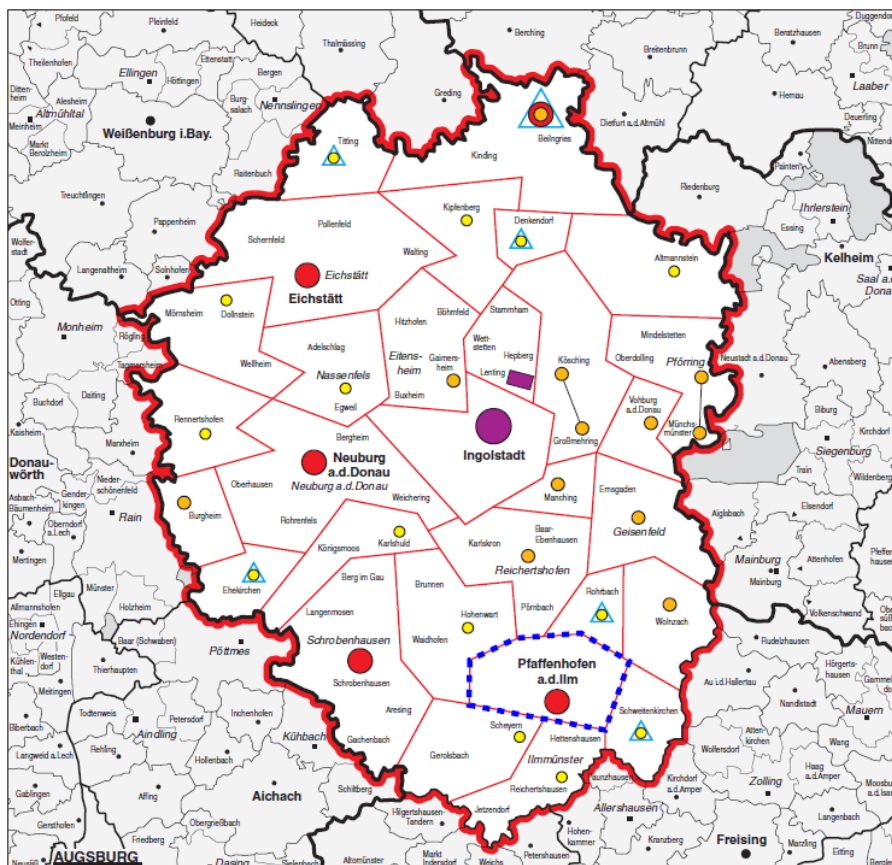


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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

¹ LEP 2013 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.“

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 Pfaffenhofen und Allershausen) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Gemäß Grundsatz des Regionalplans ist es von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (vgl. B III 3.1 (G)). In vorliegendem Fall kann an den derzeitigen Standorten im Stadtgebiet keine Entwicklung ermöglicht (keine Flächenpotenziale vorhanden), jedoch in kurzer Distanz neue Flächen zur betrieblichen Um- und Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt werden. So können vorhandene Immissionskonflikte in innerstädtischer Lage gelöst und zusätzlich Flächenpotenziale zur innerstädtischen Entwicklung erhoben werden.

Dem genannten Grundsatz kann demnach durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die durch den derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 175 „Kuglhof 2 mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof“ zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Lediglich in den unter *Gliederungspunkt 2.1 Räumliche Lage* genannten Teilbereichen stimmt die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht mit der geplanten Nutzung überein. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit vorliegender 4. Änderung entsprechend angepasst.

So werden die Teilbereiche, die derzeit noch nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, entsprechend des Bebauungsplans angepasst. Die Flächen in der Mitte der gewerblichen Bauflächen, die nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, werden wieder in „Wald“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

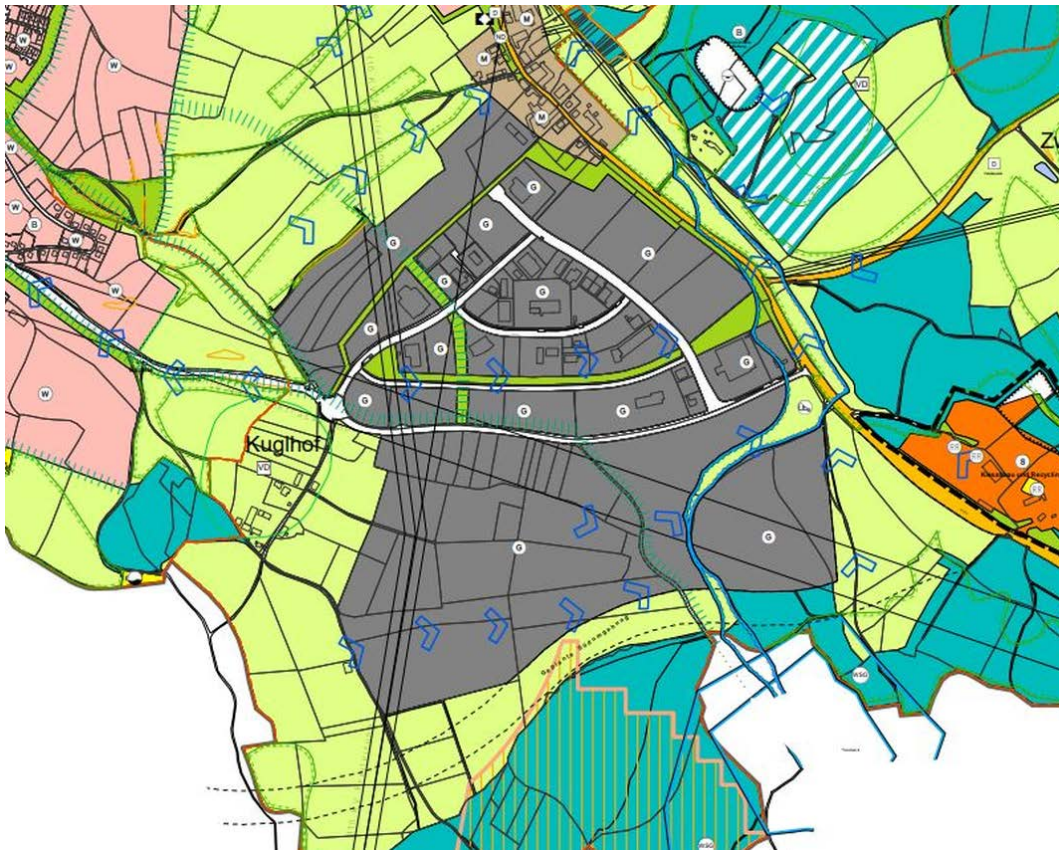


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (2019)

4. ART DER NUTZUNG

Die beiden Teilflächen West und Ost werden als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Die beiden Teilflächen in der Mitte werden als Flächen für Wald und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5. UMWELTBELANGE

Da parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 „Kuglhof 2“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Kuglhof“ erfolgt, werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt und den Menschen im Rahmen der Umweltprüfung innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan abgehandelt. Der Umweltbericht und darin einfließende Gutachten zum Bebauungsplanverfahren werden derzeit erstellt und zum nächsten Verfahrensschritt dem zugehörigen Bebauungsplan Nr. 175 „Kuglhof 2“ als Anlage beigefügt.

6. ARTENSCHUTZ

Es liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen noch Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz innerhalb der Änderungsbereiche noch in deren direktem Umfeld vor. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 175 „Kuglhof 2“ in Form eines Artenschutzbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und bewertet.

7. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

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

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Teilgebiet West	48.300 m ²
Gesamtfläche Teilgebiet Ost	45.882 m ²
Gesamtfläche Teilgebiet Flächen für die Landwirtschaft	57.807 m ²
<u>Gesamtfläche Teilgebiet Flächen für Wald</u>	<u>56.548 m²</u>
Summe	208.537 m²