



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

**9. Änderung Flächennutzungsplan
„Sonderbaufläche Lagerplatz Radlhöfe“**

Begründung

zur Planfassung vom 01.10.2026

- **Vorentwurf** -

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 1

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Änderungsbereichs	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Topografie	2
2.3	Aktuelle und Frühere Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	2
2.4	Erschließung	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4	Standortwahl, Planungsalternativen	5
5	Änderung des Flächennutzungsplans	5
6	Wesentliche Auswirkungen	6
6.1	Belange des Umweltschutzes	6
6.2	Belange des Denkmalschutzes	6
6.3	Belange des Bodenschutzes	6
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	6
6.5	Immissionsschutz	6
6.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	7
6.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	7
6.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	7
6.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	7
7	Flächenbilanz	7

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bauleitplanverfahren soll Baurecht für einen dringend erforderlichen und langfristig gesicherten Lagerplatz auf bisher unbebauten Flächen geschaffen werden.

Aktuell befinden sich kleinere Lagerflächen in bestehenden Gewerbegebieten die immer wieder in Konkurrenz zu den Gewerbebetrieben stehen. Auch die Entfernungen zu den Wohnbebauungen stellen immer wieder Einschränkungen der Lagerflächen dar, weshalb nun durch die Neuausweisung Flächen für einen zukunftsfähigen Lagerplatz gesichert werden sollen.

Der Stadtrat hat hierzu am 13.11.2025 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 „Sondergebiet Lagerplatz Radlhöfe“ dar. Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für einen langfristig gesicherten Lagerplatz im Stadtgebiet geschaffen werden. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und dieser die geplante Nutzung nicht vorsieht, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums von Pfaffenhofen unmittelbar nördlich der Scheyerer Straße (ST 2045) und westlich des Geländes des Bebauungsplans Nr. 156 „Sondergebiet Schäferhundeübungsplatz mit Vereinsheim“. Das Vorhabengebiet wird derzeit als Weidefläche genutzt. Im Norden grenzen weitere Weideflächen an. Im Süden - unmittelbar an der Scheyerer Straße - wächst eine Baumhecke. Im Westen verläuft ein von Bäumen und Sträuchern gesäumter Flurweg.

Südlich der Scheyerer Straße und der geplanten Zufahrt zum Vorhabengebiet befindet sich das Gelände der Firma Gigler, die ein Fullservice-Entsorger für Abfallentsorgung und Abfallverwertung ist. Südöstlich des Planungsgebietes liegt das Dorfgebiet Radlhöfe (BP Nr. 65), das landwirtschaftliche Gebäude sowie einen Einkaufsmarkt und Ladengeschäfte umfasst.

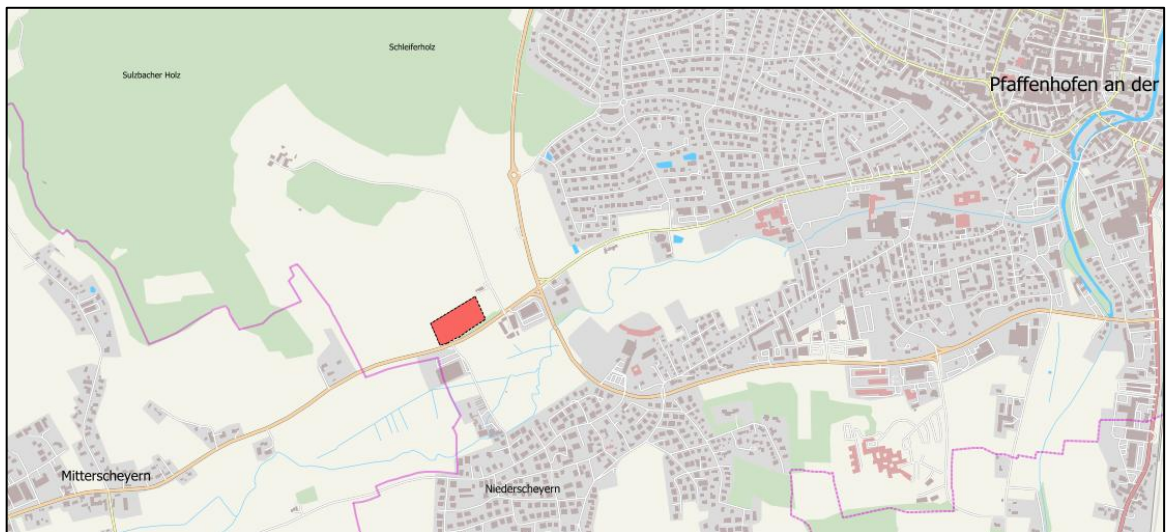


Abbildung 1: Umgriff, (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Topografie

Das bewegte Gelände fällt sowohl nach Osten als auch (deutlich stärker zum Flurweg) nach Westen hin ab. Gleichzeitig gibt es ein Nordsüd-Gefälle Richtung Scheyerer Straße. Die Straße liegt auf 435,55 müNN. Das Gelände des Lagerplatzes soll auf 438,45 müNN abgesenkt werden.

2.3 Aktuelle und Frühere Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Das Plangebiet selbst sowie Teile der umliegenden Flächen sind Offenland und werden aktuell als Weideflächen für Rinder bewirtschaftet. Im Osten grenzt der Hundeübungsplatz an, welcher sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 165 „Sondergebiet Hundeübungsplatz“ befindet. Auf der anderen Straßenseite Richtung Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Kühen sowie ein Lidl und eine Metzgerei und eine Schneiderei, welche sich im Bebauungsplanumgriff des BP Nr. 65 „Dorfgebiet Radlhöfe“ befinden.

2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die ST 2045, eine Hauptverkehrsstraße. Auf Höhe des Geltungsbereiches gibt es eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufen ein Geh- und Radweg, getrennt durch einen Grünstreifen, der kurz vor der nächsten Kreuzung endet. Die ST 2045 führt von Pfaffenhofen weiter nach Schrobenhausen. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich kreuzt die ST 2045 die Umgehungsstraße (Anton-Schranz-Straße) welche zur B13 führt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen:

G 1.1.3: Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

G 3.1.1: Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Die Ausweisung von Bauflächen soll 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.

G 3.1.1: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Z 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

G 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind.

G 2.3.1.4: Raumstruktur - Ländlicher Raum

Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden.

G 3.1.1: Siedlungsstruktur – Flächensparen

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.

Z 3.3.1: Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit möglich landschaftspflegerisch strukturiert werden.

G 3.4.6.1: Gewerbliche Siedlungstätigkeit

Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

G 5.1.1: Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die Planung Rechnung getragen. Die Flächen befinden sich zwar im Außenbereich grenzen jedoch direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Flächen für einen Lagerplatz innerhalb der Siedlungsfläche stehen leider nicht langfristig zur Verfügung. Für die Wettbewerbsfähigkeit ist die Sicherheit eines langfristig zur Verfügung stehenden Lagerplatzes jedoch erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm der Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 06.12.2019, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

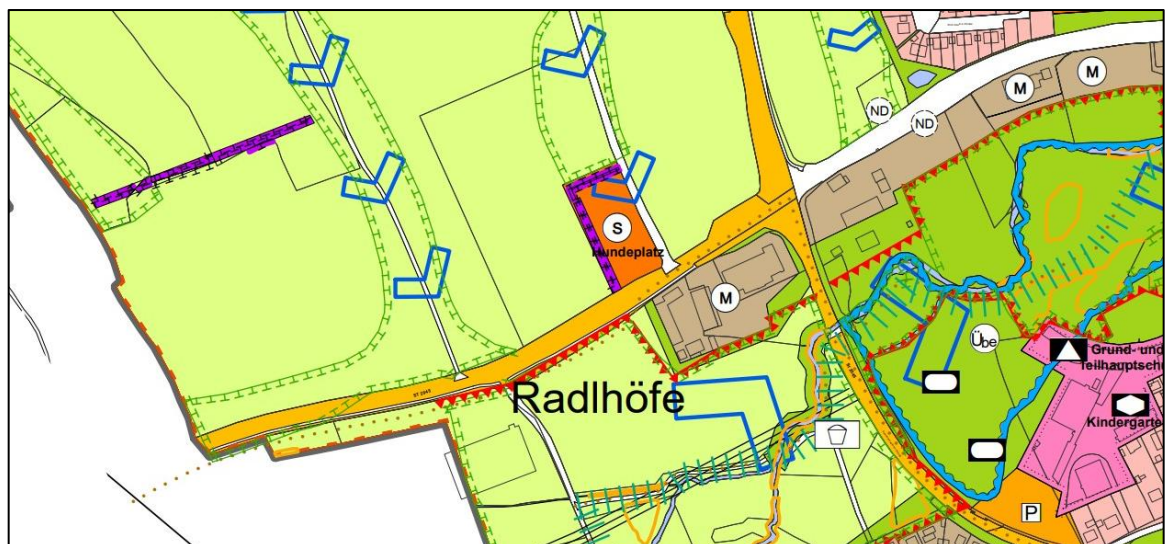


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 06.12.2019, (ohne Maßstab)

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Das Plangebiet ist als Grünland mit einer einzelnen Baumgruppe dargestellt. Entlang des westlich gelegenen Flurwegs sowie an der Scheyerer Straße ist eine Reihe von Bäumen erfasst.

In Plan Nr. 2 Wasser ist als hydrologische Einheit im Planbereich Geröllsandserie (westliches Äquivalent der Unteren Nördlichen Vollsotter) dargestellt. Entlang des Flurweges befindet sich ein wassersensibler Bereich. Plan Nr. 5 Arten bezeichnet die Flächen als Offenland. Laut Plan Nr. 6 Landschaftsbild ist ein Teil der Flächen südexponiert. In Plan Nr. 6 Landschaftsbild ist ein Feldkreuz in diesem Bereich verzeichnet. Im Vorhabenbereich konnte dieses jedoch nicht aufgefunden werden.

4 Standortwahl, Planungsalternativen

Die Stadt benötigt für die Sanierungen der bestehen Straßen ein Zwischenlager für das anfallende Material. Die Materialien müssen beprobt werden, bevor diese weiterverarbeitet werden können. Die Stadt konnte die überplanten Flächen hierfür erwerben. In den bestehenden Gewerbegebieten konnten keine geeigneten Flächen mit entsprechender Größe gesichert werden. Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet gut für den Lagerplatz. So können alle Ortsteile und auch das Stadtgebiet gut angefahren werden. Die Flächengröße richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf an Lagerflächen und gibt die Möglichkeit einer Erweiterung.

Aufgrund der Notwendigkeit des Lagerplatzes sind alternative Planungen für die Fläche nicht in Betracht gezogen worden.

5 Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz festgesetzt und kann demnach nicht gänzlich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. 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.

Entsprechend der geplanten Nutzung das Gebiet daher als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lagerplatz festgesetzt. Die zum Ortsrand hin notwendige Eingrünung wird ebenfalls in der Planzeichnung mitberücksichtigt. Weitere Änderungen werden im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen.

6 Wesentliche Auswirkungen

6.1 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden.

6.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld weder Bau- noch Bodenschutzdenkmäler verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

6.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der geplanten Nutzung als Zwischenlager für nicht gefährlichen Bodenaushub bzw. zur kurzfristigen Aufhaltung von Bodenmaterial zur Beprobung ist betriebsbedingt ggf. mit überwachungsbedürftigen oder grundwassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Durch die Vollversiegelung und Überdachung der Flächen ist jedoch nicht mit schädlichen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen.

Der Geltungsbereich kann als ein anthropogen geprägter, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau beeinflusster Boden bewertet werden. Bisher wurden die Böden im Vorhabensbereich wenig verändert, sodass die Bodenfunktionen und -struktur überwiegend intakt sind. Bodenversiegelungen sind bisher nicht vorhanden.

Im Vorfeld zur Planung wurde eine Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro Klaus Deller, 05.11.2025) gemacht, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt. Gemäß Untersuchung liegen überwiegend Böden mit guter Tragfähigkeit vor. Die untersuchten Mischproben weisen keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte auf, somit ergibt sich eine Einstufung als Z 0-Material im Plangebiet.

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Alttablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Als Auffüllmaterial sollte nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben des EBV bzw. der BBodSchV n F. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine wasserwirtschaftlichen Belange zu erkennen. Direkt im Vorhabengebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasser- und

Heilquellenschutzgebieten. Kleine Teilbereiche im Westen, Süden und Osten liegen an oder innerhalb wassersensibler Bereiche.

Der Umgang mit Niederschlagswasser und Außengebietswasser wird im Zuge des konkretisierenden Bebauungsplans erarbeitet.

6.5 Immissionsschutz

Mit einwirkenden Immissionen im Gebiet ist nicht zu rechnen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen. Entstehende Immissionen werden im konkretisierenden Bebauungsplan ermittelt.

6.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Der Lagerplatz fügt sich aufgrund der gemischten umliegenden Nutzungsstruktur (Gewerbe, Vereinsflächen, Landwirtschaftliche Hofflächen) in die soziale Umgebung ein und ruft keine Spannungen hervor.

6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit Auswirkungen auf die Infrastruktur zu rechnen.

6.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Neuausweisung von bebaubaren Flächen und damit verbundener Neuversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wird versucht dem entgegenzuwirken.

6.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind.

Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

7 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich: ca. 17.387 m²