

BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

6. ÄNDERUNG „SULZBACH III“

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Stadtbauamt
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 08.05.2025 – Entwurf

Projekt Nr.: 22-1434_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG5
2	VERANLASSUNG.....6
3	ENTWICKLUNG6
3.1	Planungskonzept6
3.2	Planungsalternativen7
4	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN7
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....7
4.2	Regionalplan9
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm10
4.4	Biotopkartierung10
4.5	Artenschutzkartierung10
4.6	Schutzgebiete.....10
4.7	Sonstige Planungsvorgaben.....10
5	VERKEHR10
6	IMMISSIONSSCHUTZ.....10
7	ALTLASTEN11
8	DENKMALSCHUTZ11
8.1	Bodendenkmäler11
8.2	Baudenkmäler11
9	BRANDSCHUTZ.....11
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE12
10.1	Bestandsbeschreibung.....12
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....12
10.3	Umweltbericht.....13
11	Verwendete Unterlagen14

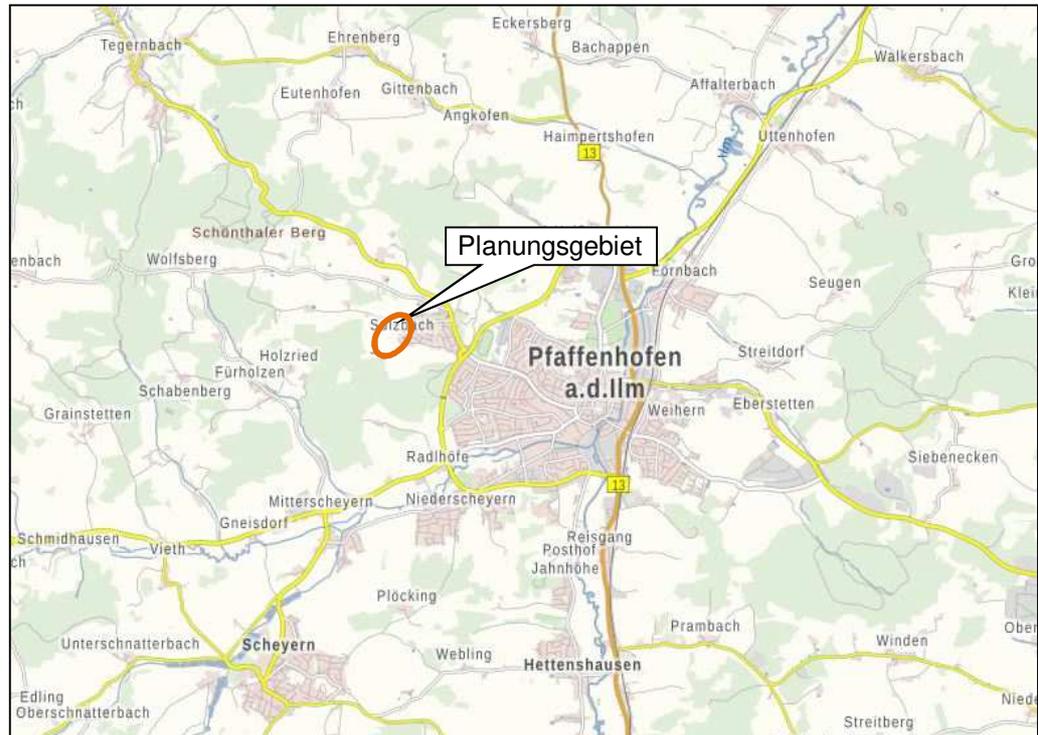
1 VORBEMERKUNG

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat die 6. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen.

Bei der aktuellen Änderung handelt es sich um die Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen des Ortsteiles Sulzbach.

Parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“, dem gegebenenfalls weitere Details entnommen werden können.

Lage im Raum

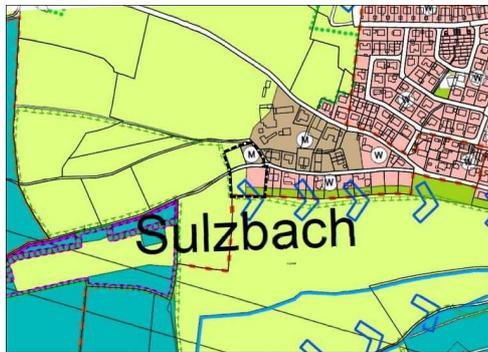


Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

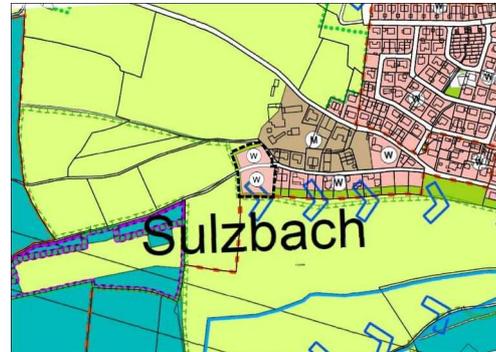
2 VERANLASSUNG

Anlass für die vorliegende Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in westlicher Ortsrandlage von Sulzbach aufgrund konkreter Nachfragen der betreffenden Grundstückseigentümer.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – 6. Änderung

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche, Mischbaufläche und teilweise bereits als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der 6. Änderung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Parallelverfahren an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt die Ausweisung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Aufgrund der konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer wurde eine vollständige Standortalternativenprüfung in vorliegendem Fall angesichts der Bestandssituation nicht durchgeführt. Die Planung soll nur den Bedarf für den Ortsteil Sulzbach sicherstellen.

Die Stadt Pfaffenhofen ermittelt aber regelmäßig die Anzahl der Baulücken im Stadtgebiet und geht aktiv auf die jeweiligen Eigentümer zu, ihre Grundstücke dem Markt zur Verfügung zu stellen. Es werden jedoch durchweg private Interessen verfolgt, so dass sich die betreffenden Grundstücke einem Zugriff seitens der Stadt entziehen.

3 ENTWICKLUNG

3.1 Planungskonzept

Die Art der baulichen Nutzung sieht flächig die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Die im rechtskräftigen FNP enthaltene Mischbaufläche wird damit überplant. Das Gebiet schließt direkt an vorhandene Wohnsiedlungsstrukturen an und ist über die Ortsstraße Sulzbach erreichbar. Die künftige Wohnnutzung kann mit der Nähe zu einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Tierhaltung und Hopfenverarbeitung gemäß Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung und Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz in Einklang gebracht werden. Die Gutachten sind als Anlage 2 und Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan „Sulzbach III“ beigefügt.

Im Hinblick auf die Grünordnung ist vorgesehen, die im rechtskräftigen FNP enthaltene Grünfläche um die Neuausweisung der Wohnbauflächen weiterzuführen. Damit soll an der peripheren und sensiblen Lage am Übergang in die Offenlandschaft eine standesgemäße Ortsrandeingrünung ermöglicht werden, die auf der nachgeordneten Planungsebene hinsichtlich einer naturschutzfachlichen Wertigkeit noch zu differenzieren ist.

3.3 Planungsalternativen

In Bezug auf eine alternative Planung wurden keine weiteren Varianten in Erwägung gezogen, da die vorliegende Planung die optimale Lösung darstellt, die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen zu gewährleisten und dabei die wirtschaftlichen, städtebaulichen, aber auch ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte am besten zu vereinen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE GEgebenHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nach der Gebietskategorie dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Durch das LEP wird sie als Mittelzentrum festgelegt.

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich. Die Grundsätze der Raumplanung sollten Beachtung finden. Jedoch kann von ihnen im Einzelfall begründbar abgewichen werden.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

1.3.1 **Klimaschutz**

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

In der vorliegenden Planung wird die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht.

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat sich schon früh mit der Thematik auseinandergesetzt und eine Begrünungssatzung erlassen, in der u. a. auch Maßnahmen bestimmt werden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Für das geplante Wohngebiet werden auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend weitere Festsetzungen getroffen.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen 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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Das geplante Wohngebiet schließt an ein Bestehendes an. In der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, welche diese Grundsätze der Raumplanung berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Die vorliegende Planung beruht auf konkreten Bauanfragen der Grundstückseigentümer. Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potentiale für Wohnbauflächen entsprechend der Anfragen in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorhanden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Siedlungsentwicklung findet an der Stelle ihren Abschluss und kann im Hinblick auf das Kriterium einer bandartigen Siedlungsentwicklung noch als vertretbar angesehen werden.

Es handelt sich um einen angebotenen Standort, da sich im Osten, im direkten Anschluss, weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 39 – oberhalb des Flurweges – und 57 unterhalb von diesem. Die Zahlen liegen somit im nördlichen Planungsbereich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (50), während sie sich im südlichen Planungsbereich leicht darüber befinden. Es handelt sich im Planungsbereich damit um Böden mittlerer Bonität. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme durchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Die Stadt sieht es daher am Standort als vertretbar an den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht zu entsprechen und dafür den Bauwünschen der Grundstückseigentümer entgegenzukommen.

7.1.1 **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist sich der sensiblen Lage am Ortseingang von Sulzbach und dem Übergang in die freie Landschaft bewusst. Der konkrete Umgang mit dem landesplanerischen Grundsatz erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Die Ortsentwicklung findet an dieser Stelle damit ihren Abschluss.

4.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm befindet sich in der Region 10 – Ingolstadt. Nachstehende Grundsätze und Ziele der Regionalplanung sind im Kontext mit dem Planungsvorhaben zu beachten.

3.1 **Flächensparen**

3.1.1 *(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.*

Für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat der Belang Flächensparen eine hohe Bedeutung und hat dies durch eine Begrünnungssatzung bereits zum Ausdruck gebracht. Das geplante Wohngebiet schließt an ein Bestehendes an. Zusätzlich werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, welche dem landesplanerischen Grundsatz Rechnung tragen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

3.2.1 *(Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm möchte mit der vorliegenden Planung dem Bauwunsch der jeweiligen Grundstückeigentümer entsprechen.

3.4 **Siedlungsentwicklung**

3.4.4 *(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

Die Siedlungsentwicklung bildet hier den abschließenden Ortsrand. Daher wird im Zuge der Bauleitplanung auf eine entsprechende Eingrünung geachtet.

4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden im Bereich des Planungsgebietes keine weiteren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern getroffen.

4.4 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) werden vom Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope berührt.

4.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.7 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5 VERKEHR

Örtlicher/ Überörtlicher Straßenverkehr

Das Planungsgebiet liegt in äußerster Randlage im Westen des Ortsteiles Sulzbach und ist nur über das innerörtliche Straßennetz zu erreichen. Erst am nördlichen und östlichen Ortsrand sind überörtliche Straßen vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Planungsgebietes wird über die Ortsstraße „Sulzbach“ ermöglicht. Diese endet dort. Einfahrender Schwerlastverkehr kann jedoch im Bereich der künftigen Müllsammelstelle wenden. Auf die Plandarstellung des Bebauungsplanes „Sulzbach III“ wird verwiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Sulzbach ist mit dem Stadtbus erreichbar. Die Buslinie startet am Bahnhof und führt über den innerstädtischen Hauptplatz nach Sulzbach und wieder zurück. Die Haltestellen befinden sich an der Ecke Mozartstraße / Richard-Wagner-Straße sowie Richard-Wagner-Straße / Bistumerweg. Letztere ist die nächstgelegene zum Planungsgebiet und liegt ca. 600 m von diesem entfernt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Hinsichtlich der Belange des Immissionschutzes wird auf das Immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhaltung in der Anlage 2 sowie auf die Ziffer 11 in der Begründung zum Bebauungsplan „Sulzbach III“ verwiesen.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung selbst.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich und auch seiner Umgebung keine Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler befinden sich erst in weiterer Entfernung im Altstadtbereich der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Es sind daher keine weiteren Bodendenkmäler im Umgriff des Geltungsbereiches zu vermuten.

8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmalere stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmalere registriert. Diese finden sich erst im Altstadtbereich der Stadt.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Sulzbach III“ verwiesen.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß ABSP im Donau-Isar-Hügelland (062-A). [...] Dieser Naturraum ist Teil des Tertiärhügellandes. Charakteristisch sind die sanft geschwungenen Hügelzüge, die von einem fein verzweigten Talnetz durchzogen werden. [...].

Geologie/ Relief

Das Gelände weist eine nach Südosten abfallende Hanglage auf, die unterhalb des querenden Flurweges etwas stärker auftritt, als oberhalb davon. Die Höhenlage reicht von ca. 461 m ü. NHN bis 474 m ü. NHN.

Boden

Gemäß der Bodenschätzung weist die nördliche Hälfte des Planungsgebietes eine Acker-/Grünlandzahl von 39 auf. Ausgebildet ist hier ein stark lehmiger Sandboden (SL). Nach Süden ist eine Acker-/Grünlandzahl von 57 verzeichnet. Als Bodenart ist Sandiger Lehm anzutreffen. Wie bereits unter der Ziffer 5.3.1 *Landesentwicklungsprogramm* ausgeführt, handelt es sich dabei um Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit.

Vegetationsbestand

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im März 2024 erfasst. Der Teil im südlichen Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen umsäumen weitestgehend das nordöstlich gelegene Fl.-St. Nr. 19/1. Das Grundstück wird mutmaßlich als Garten genutzt. Es ist eingezäunt und zusätzlich mit einer vorgelagerten fast umlaufenden Hecke begrenzt. Es handelt sich um keine gepflanzte Hecke sondern um wild aufgegangene Sträucher, fast durchweg Roter Hartriegel, mitunter Hasel, Rosen. Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 19/2 beherbergt größtenteils eine Ackerfläche ohne Segetalvegetation und entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 19/1 einen schmalen Grünstreifen.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplänen unter Ziffer 18.4 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden.

Der erforderliche Ausgleichsumfang von 5.540 Wertpunkten ergibt sich aufgrund einer Eingriffsfläche von 5.375 m², einem Ausgangszustand von 1 bis 3 und 10 Wertpunkten, einer GRZ von 0,4 und einem Planungsfaktor von 11 %. Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen ist dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ zu entnehmen.

10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zur vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

Baugrundgutachten, Grundbaulabor Aichach GmbH & Co.KG, Aichach, Stand 08.12.2023
Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung von Hooch & Partner Sachverständige
PartG mbB, Landshut, Stand 24.07.2024

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT – REGIONALPLAN INGOLSTADT:
<https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>