

Gemeinde Hettenshausen



Begründung zur 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Hettenshausen

in der Fassung vom 08. Februar 2021

Planfertiger:



Architekten Stadtplaner

Weißenburger Platz 4

81667 München

089-4477123

mail@bgsm.de

Inhalt

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG,.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	PLANGEBIET	4
2.1	Lage im Gemeindegebiet	4
2.2	Baubestand und Nutzung.....	5
2.3	Erschließungssituation	5
2.4	Altlasten.....	5
2.5	Denkmalschutz	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
3.1	Landesplanung.....	6
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	12
4	ÄNDERUNGSKONZEPT	14
	Grünordnung	16
	Immissionsschutz	16
	Niederschlagswasser und wild abfließendes Wasser	17

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hettenshausen und die Grundstückseigentümerin beabsichtigen, das Planungsgebiet östlich der Ilmtalklinik städtebaulich zu entwickeln. Vorgesehen ist ein Quartier mit Wohn- und Mischgebietsnutzung und zugehörigen Grün- und Verkehrsflächen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3,6 ha.

Hettenshausen liegt im Süden des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm und zählt im überregionalen Kontext zu der Metropolregion München. Aufgrund der räumlichen Nähe zu der Landeshauptstadt und der ebenfalls stark wachsenden Großstadt Ingolstadt im Norden liegt die ländlich geprägte Gemeinde insgesamt in einer stark wachsenden Region.

Mit derzeit 2.230 Einwohnern (Stand 07.01.2020) wird für Hettenshausen laut Bayerischem Landesamt für Statistik bis 2031 eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zeigt die Prognose außerdem eine Zunahme der über 65-Jährigen.

Um auf das Bevölkerungswachstum zu reagieren, sollen mit der Planung neben marktüblichen bzw. in der Region gängigen Wohnformen auch Sonderwohnformen für Senioren mit zugehörigem Service und medizinischer Versorgung realisiert werden. In diesem Zusammenhang werden Synergieeffekte mit der benachbarten Ilmtalklinik fokussiert. Auch Arzt- und Physiotherapiepraxen sowie zu einem kleinen Anteil nicht störendes Gewerbe, das ebenfalls mit dem Krankenhaus in Bezug stehen soll, sind geplant.

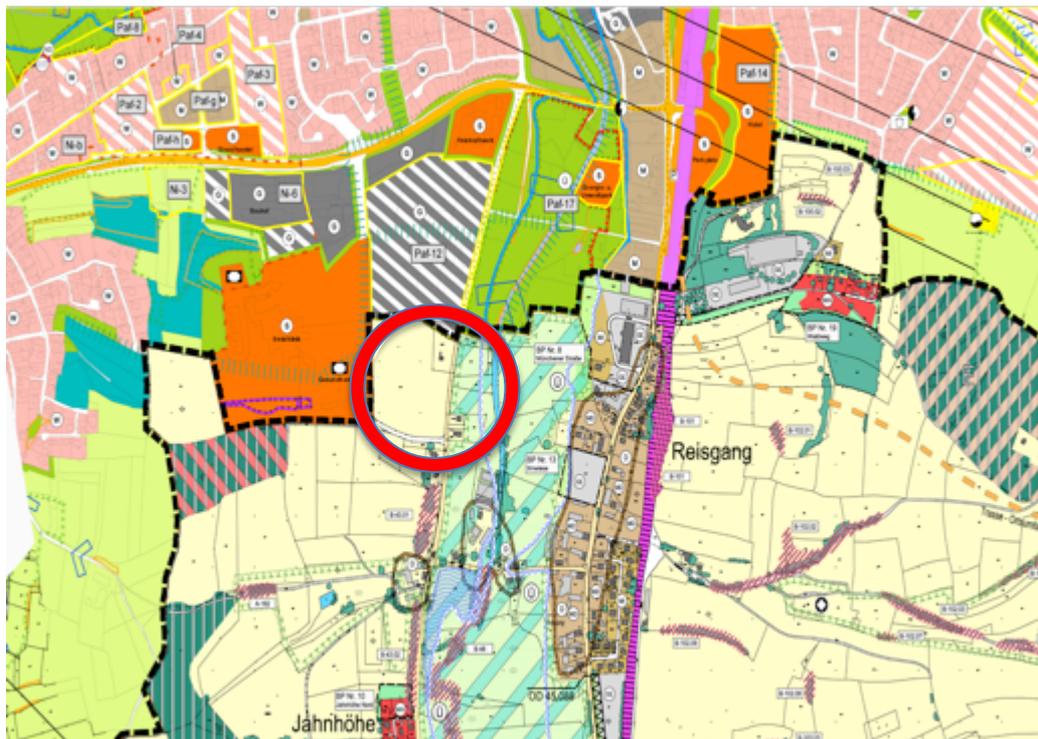
Derzeit wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt und ist in einen attraktiven Landschaftsraum zwischen Hügelland und dem Talraum der Ilmaue eingebettet. Durch die Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets und einem flächensparenden Bebauungskonzept soll das Quartier verträglich in diesen Landschaftsraum eingebunden werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29 „Östlich der Ilmtalklinik“ wurden durch den Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen in seiner Sitzung vom 29.07.2019 gefasst.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Gemeinde im Ortsteil Reisgang und grenzt im Norden und Osten unmittelbar an die Stadtgrenze Pfaffenhofens an.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die Umgebung des Gebiets ist ländlich geprägt und hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie vereinzelt Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Höfen dominiert. Besondere Nutzungen in direkter Nähe stellen zum einen die Ilmtalklinik im Westen (auf Pfaffenhofener Flur) und die Kunstmühle Reisgang im Südosten dar. Östlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung der Talraum der Ilmaue. Unmittelbar nördlich des Plangebiets plant die Stadt Pfaffenhofen die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1525. Es wird begrenzt durch die Gemarkungsgrenzen der Stadt Pfaffenhofen im Norden und Westen, ein locker bebautes Privatgrundstück im Nordosten (Fl. Nr. 1525/1) und die Posthofstraße im Osten (Fl. Nr. 1524) sowie durch die Krankenhausstraße im Süden (Fl. Nr. 1532/2).

Vom Planungsgebiet sind es ca. 1,8 km bis zum Ortskern Hettenshausen und ca. 1,3 km bis zum Stadtzentrum Pfaffenhofen.

2.2 Baubestand und Nutzung

Das Grundstück Fl. Nr. 1525 ist, bis auf ein landwirtschaftliches Nebengebäude im Hangbereich, frei von Bebauung und wird landwirtschaftlich genutzt. Während der eigentliche Eingriffsbereich bislang intensiv als Acker bewirtschaftet wird, dient der östlich gelegene Hangbereich als Weidefläche.

2.3 Erschließungssituation

Das Planungsgebiet wird heute von der Krankenhausstraße im Süden erschlossen. Diese mündet südöstlich des Umgriffs in die nord-süd-verlaufende Posthofstraße, die die Verbindung zwischen Hettenshausen im Süden und Pfaffenhofen im Norden darstellt. Entlang der Krankenhausstraße befindet sich teilweise ein beidseitiger Gehweg. An der Poststraße verläuft ein einseitiger Gehweg auf der westlichen Straßenseite. Bei beiden Straßen handelt es sich um gewidmete Gemeindestraßen der Gemeinde Hettenshausen.

Über die Krankenhausstraße und Posthofstraße besteht eine Anbindung an die Schrobenshausener Straße und weiter an die Münchner Straße (Bundesstraße B13) im Osten.

Über die Haltestelle Krankenhaus der Buslinie 9202 (RBA) besteht eine Anbindung nach Pfaffenhofen, Reisgang und Hettenshausen. Vom Bahnhof Pfaffenhofen besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn nach München, Ingolstadt und Nürnberg. Das Plangebiet verfügt damit über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Gebiet ist über die bestehende Verkehrsanbindung insgesamt gut erschlossen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

2.5 Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise auf Denkmäler im Plangebiet. Die Denkmalschutzbehörden wurden im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und haben keine Einwendungen erhoben.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm** Bayern vom 01.01.2020 (LEP Bayern) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. 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 Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP Bayern Ziff. 3.1 (G); LEP Bayern Ziff. 3.2 (Z)).

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan hat ab dem Jahr 2006 (damals 1.939 Einwohner) eine jährliche Einwohnerentwicklung zwischen 0,5 und 0,8 % angenommen. Bezogen auf eine grundsätzlich anzunehmende Geltungsdauer des Flächennutzungsplans von 15 Jahren (bis 2021), errechnete sich so eine Zunahme von 150 - 225 Einwohnern bzw. eine Einwohnerzahl von 2.089 – 2.164. Zum Stichtag 31.12.2018 sind in den statistischen Daten 2.158 Einwohner aufgeführt, sodass sich die damals angenommenen Zuwächse auf hohem Niveau bestätigt haben. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2031 wird für den Landkreis Pfaffenhofen und insbesondere für die Gemeinde Hettenshausen ein vergleichbar hoher Zuwachs der Bevölkerung von 10% und mehr berechnet. Ausgehend von der Einwohnerzahl 2.158 (31.12. 2018) ist für das Jahr 2031 mit etwa 2.380 Einwohnern zu rechnen. Dies entspricht einem Zuwachs von 223 Einwohnern oder bezogen auf die Laufzeit des Flächennutzungsplans von 0,8% pro Jahr.

In der neusten Bevölkerungsstatistik zum Stichtag 07.01.2020 ist ein Bevölkerungstand von 2.230 Einwohnern beinhaltet, und liegt somit deutlich über dem entsprechenden Vergleichswert, der sich aus der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft demnach „dynamischer“ als prognostiziert.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung aktiv alle im Innenbereich der Gemeinde vorhandenen unbebauten Freiflächen ermittelt und geprüft, ob diese Flächen für eine Bebauung mit dem

geplanten Vorhaben zur Verfügung stehen. Aus der Innenentwicklung (Baulücken im unbeplanten Innenbereich, unbebaute Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungsplangebiete) ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 75 Einwohnern zu erwarten. Die Verfügbarkeit von Baulücken bzw. unbebauten Flächen im unbeplanten Innenbereich (Dorfgebiete der jeweiligen Ortsteile, § 34 BauGB) kann, aufgrund der überwiegend noch intakten landwirtschaftlichen Nutzung und gegenläufiger Eigentümerinteressen weder mengenmäßig noch in der zeitlichen Verfügbarkeit abschließend benannt werden. Aus den Erhebungen zum Baulückenkataster der Gemeinde lässt sich ableiten, dass ca. 21 unbebaute Grundstücke vorhanden sind, die jedoch bis auf wenige Ausnahmen für den eigenen Bedarf (Erweiterung der Wohnfläche in der eigenen Familie) zurückbehalten werden sollen. Um trotzdem das Ziel einer verstärkten Innenentwicklung zu berücksichtigen, wird bei der künftigen Einwohnerentwicklung rechnerisch in Ansatz gebracht, dass pro Jahr ein Bauplatz für den freien Markt zur Verfügung steht. Unter Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,12 Personen je Grundstück/Wohnung ergibt sich so innerhalb von 15 Jahren ein Einwohnerzuwachs von 32 Personen.

Innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungsplangebiete verfügt die Gemeinde aktuell noch über etwa 54 unbebaute Grundstücke. Hiervon sind bereits 16 Grundstücke verkauft und werden gerade oder mittelfristig bebaut. Weitere 38 Grundstücke sind in Privatbesitz und sind nach Aussagen der Eigentümer für den Eigenbedarf in der Familie vorgesehen, sodass wohl nur geringer Einwohnerzuzug erfolgt. Unter der Annahme, dass die Hälfte dieser Grundstücke später doch dem freien Markt zur Verfügung stehen, da z.B. die Kinder aus beruflichen Gründen einen anderen Wohnort wählen, ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 43 Personen (20 Grundstücke und 2,12 Einwohner/WE).

Es ist somit festzustellen, dass der Umfang der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke zur Deckung des prognostizierten Bedarfs nicht ausreicht. Daher hat die Neuausweisung des Plangebietes eine wichtige Entwicklungsfunktion, ausreichende Baugrundstücke für die Bevölkerungsentwicklung zu schaffen. Ein Teil der im dargestellten Wohngebiet geplanten Grundstücke soll über ein entsprechendes Modell der Gemeinde insbesondere auch für Einheimische zur Verfügung gestellt werden. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass dadurch kein Einwohnerzuwachs entsteht, sondern nur eine innergemeindliche Umverteilung stattfindet. Aus dem Umfang der geplanten Gebietsausweisung leitet sich ein möglicher Einwohnerzuwachs von 125 Einwohnern ab.

Insgesamt steht somit dem vorausgerechneten Bevölkerungszuwachs von 223 Einwohnern ein rechnerisches Zuwachspotential aus verfügbaren Baugrundstücken von ca. 200 Einwohnern gegenüber.

Gemäß LEP Bayern Ziff. 3.3 (Z) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dieses sog. "Anbindegebot" fordert allerdings nicht, dass ein solches Anbinden nur an Siedlungsflächen im Gemeindegebiet der planenden Gemeinde selbst erfolgen darf. Vielmehr wird auf geeignete Siedlungseinheiten abgestellt, ohne dass eine Einschränkung auf etwaige Gemeindegrenzen besteht.

Für das Plangebiet besteht eine eindeutige funktionale Beziehung zur direkt westlich angrenzenden Ilmtalklinik, auch wenn diese im Gemeindegebiet der Stadt Pfaffenhofen liegt. Der Standort kann Synergieeffekte mit der Ilmtalklinik nutzen und u.U. mit Angeboten aus dem medizinischen Sektor (z.B. Ärztehaus) ggf. gemeindeübergreifend ergänzt werden. Diese hervorragenden Standortvoraussetzungen sind als deutlich einschränkendes Kriterium bei der Suche und Beurteilung von alternativen Standorten ins Gewicht gefallen. Da kein geeigneter Alternativstandort im Gemeindegebiet vorhanden ist, der diese Synergieeffekte zur Ilmtalklinik aufweist, misst die Gemeinde Hettenshausen dem Ansiedlungsinteresse an dieser Stelle besondere Bedeutung bei. Zudem hat die Stadt Pfaffenhofen nördlich des Plangebietes in ihrem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2018) weitere Baugebiete vorgesehen, an die das Plangebiet auf Gemarkung Hettenshausen unmittelbar anschließt. Am 25.06.2020 hat die Stadt Pfaffenhofen beschlossen, für dieses unmittelbar angrenzende Gebiet nunmehr auch den Bebauungsplan Nr. 165 „Gewerbegebiet Posthofstraße“ aufzustellen, in dem als Art der baulichen Nutzung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden soll. Außerdem soll für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Bauzwang gelten, sodass eine zeitnahe Realisierung zu erwarten ist.

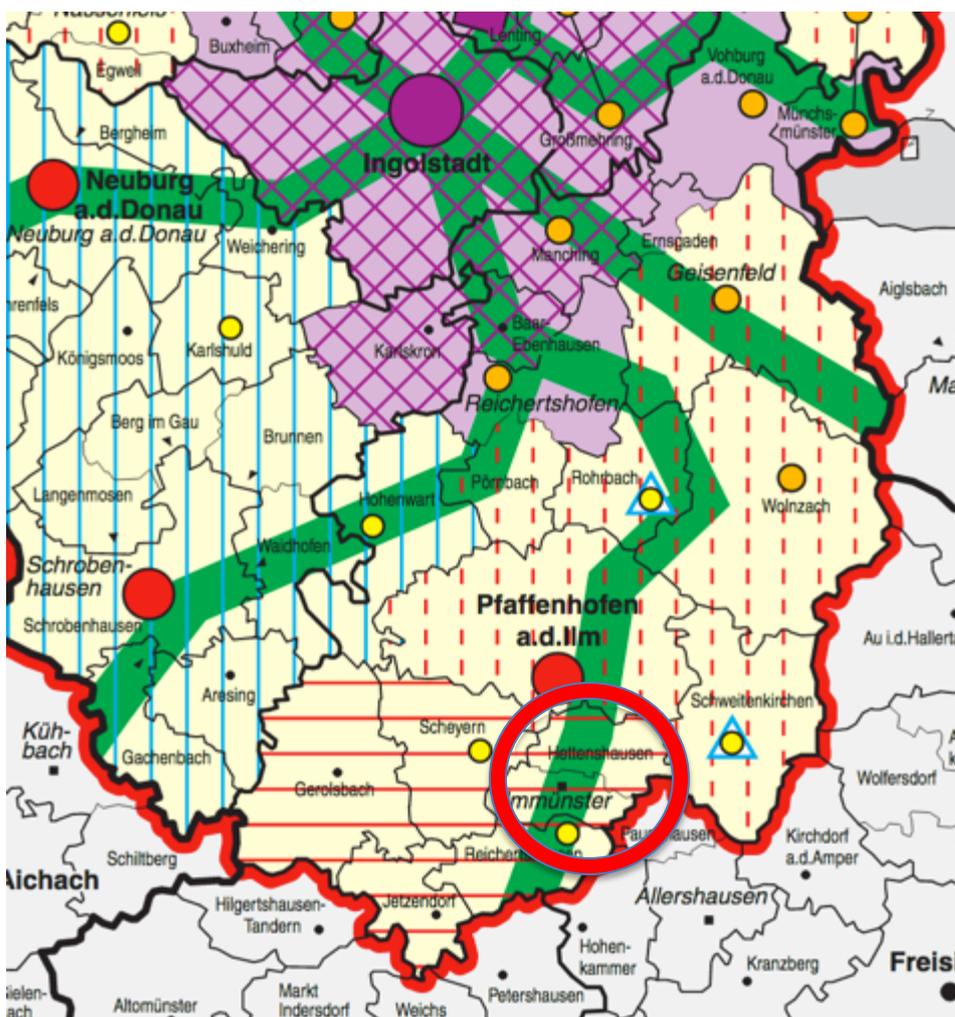
Ansätze für eine weitere Ausweitung der Bebauung werden nicht geschaffen, da die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen, die Hanglagen im Osten und die angrenzenden Straßen eine weitere Bebauung sowohl nach Süden, wie nach Westen verhindern. Der östlich der Posthofstraße liegende Talraum der Ilm ist zudem als regionaler Grünzug und als Schwerpunktgebiet des Biotopverbundes besonders geschützt und, steht damit für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Hettenshausen hat diese Bereiche in ihrem Flächennutzungsplan auch als „Ökologisches Schwerpunktgebiet für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen“ dargestellt.

Die Gemeinde betrachtet die geplante Entwicklung deshalb als grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der Umfang der Flächenausweisung orientiert sich an der demographischen Entwicklung und es werden innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen „Reserveflächen“ vorgehalten. Damit ist eine angemessene Weiterentwicklung bestehender Strukturen ebenso gewährleistet wie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem Anbin-

degebot wird Rechnung getragen. Die Gemeinde sieht sich in dieser Auffassung durch die höhere Landesplanungsbehörde bestätigt. Die Regierung von Oberbayern hat als für die Einhaltung der Anforderungen des LEP Bayern zuständige höhere Landesplanungsbehörde gegen die Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben. In ihrer Stellungnahme vom 23.09.2020 hat die Regierung von Oberbayern vielmehr – ebenso wie bereits in ihrer Stellungnahme vom 12.02.2020 – ausdrücklich festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Hettenshausen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10). Nach dem **Regionalplan der Region 10** handelt es sich bei der Gemeinde Hettenshausen um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Hettenshausen liegt nach dem

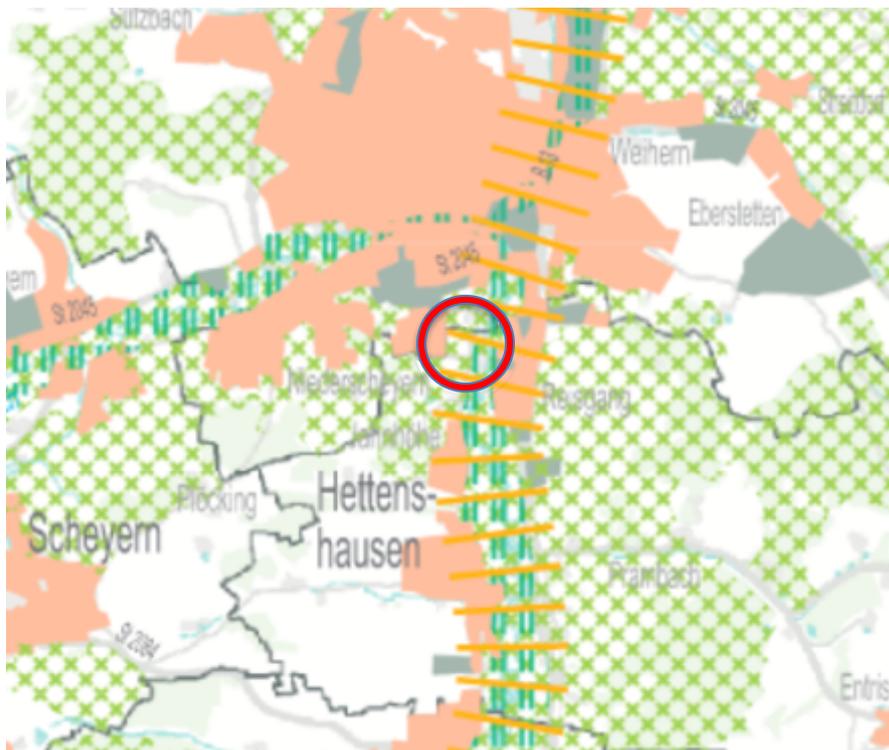


Raumstruktur; Entwicklungsachse

Quelle: Regionalplan

Regionalplan außerdem an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München - Ingolstadt. Durch die günstige Lage mittig zwischen der Bundesstraße B13 (München -Ingolstadt) und der Bundesautobahn A9 (München - Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) ist der Ortsteil als ruhiger Wohnort mit direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden sowie dem Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm im Nord-Westen sehr gut geeignet.

Das Plangebiet grenzt an den Regionalen Grünzug Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach an. Er ist vom Plangebiet jedoch nicht tangiert. Die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach RP 10 B I 9.2 (Z) werden nicht beeinträchtigt.



Reg. Grünzug; landschaftl. Vorbehaltsgebiet,

Quelle: Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des **landschaftlichen Vorbehaltsgebietes** Nr. 13 „Ilmtal“, das sich über alle derzeit unbebauten Bereiche im weiteren Umfeld des Plangebietes sowohl im Gemeindegebiet von Hettenshausen wie der Stadt Pfaffenhofen erstreckt. Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gewässerabschnitte unter Einbeziehung von Altwässern und Auwaldresten, von Feuchtlebensräumen und von Niedermoorböden sowie die Sicherung und

Erweiterung von Lebensräumen für u.a. den Weißstorch. Für den Teilraum bzw. den Biotoptyp im Umfeld ist als die vordringliche Funktion der Arten- und Biotopschutz festgelegt.

Das Plangebiet liegt auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und ist durch die Posthofstraße von der Ilmaue abgetrennt. Es werden weder typische Biotope wie Auwaldreste, Niedermoorböden oder Feuchtlebensräume noch grundwasserbeeinflusste Böden erfasst. Das Vorbehaltsgebiet ist nur geringfügig betroffen, da sich das Plangebiet in vergleichbarer Randlage befindet, wie das nördlich im Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen rechtskräftig dargestellte Gewerbegebiet. Den besonderen Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kann durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen werden (z.B. Ausgleichsflächen auf artenreichen Teilflächen innerhalb des Plangebiets, Freihalten der stark geneigten Hanglagen angrenzend zur Ilmaue von Bebauung, Ausschluss von Aufschüttungen und Abgrabungen). Die vordringliche Funktion des Arten- und Biotopschutzes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird aufrechterhalten. Die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt auch im Randbereich des **Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes**. Dieser verläuft in einer Breite von insgesamt ca. 1.000 m beidseits der Ilm und ist durch eine Vielzahl bereits bebauter Bereiche überlagert (z.B. Hettenshausen, Reisgang, weite Teile der Stadt Pfaffenhofen einschließlich der Altstadt). Der regionale Biotopverbund soll durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Als schutzwürdige Biotope sollen hier die Auwälder und die naturnahe Auenv egetation sowie die Sekundärlebensräume wärmeliebender Arten gesichert werden.

Das Plangebiet liegt nur im Randbereich des Biotopverbundes, sodass eine Unterbrechung oder Abriegelung von Kernlebensräumen nicht erfolgt und der Artenaustausch weiterhin möglich ist. Im Geltungsbereich findet sich weder ein Nachweispunkt der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) noch Biotope der amtlichen Biotopkartierung. In der Änderung des Flächennutzungsplans ist an der Ostseite des Plangebietes im Bereich der stark geneigten Hangseite zum Ilmtal eine Fläche als „Ökologisches Schwerpunktgebiet für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen“ in einer Breite von ca. 35 m dargestellt. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Biotopen B-43.01 und B-43.02 und den linearen Gehölzbeständen entlang der Posthofstraße dar. Damit wird ein naturnaher Übergang zu den hochwertigen Schutzflächen in den Ilmauen sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der Ziele des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes durch das Plangebiet besteht demnach nicht bzw. es wird durch geeignete Maßnahmen ein angemessener Ausgleich geschaffen. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung nach RP 10 B I 5.3 (Z) sind beachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel einer harmonischen baulichen Weiterentwicklung. Wohnraum soll in angemessenem Umfang und Preisniveau zur Verfügung gestellt werden. Da die Möglichkeiten der Innenentwicklung sehr eingeschränkt sind (z.B. sind kaum Baulückengrundstücke vorfügbar), stellt die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets östlich der Ilmtalklinik eine gute Chance dar, den städtebaulichen Zielen der Gemeinde als auch den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans zu entsprechen. Es wurde bereits dargestellt, dass für die von der Gemeinde beabsichtigte und landesplanungsrechtlich auch zulässige Entwicklung keine ebenso geeigneten anderen Flächen zur Verfügung stehen. Damit wird auch den Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen.

Die Stadt Pfaffenhofen hat gegen die Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere auch unter Hinweis auf die Anforderungen des **interkommunalen Abstimmungsgebots** gem. § 2 Abs. 2 BauGB Einwendungen erhoben. Die Gemeinde Hettenshausen ist sich der formellen und materiellen Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebots bewusst. Sie ist jedoch der Auffassung, dass diese Anforderungen bei der Änderung des Flächennutzungsplans im vollen Umfang eingehalten werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt München im Süden und dem ebenfalls stark wachsenden Oberzentrum Stadt Ingolstadt im Norden strahlt die hohe Dynamik der großen Verdichtungsräume in das ländlich geprägte Gemeindegebiet ein. Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik ist für die Region 10 - Ingolstadt (nach der Region 14 – München) der zweithöchste Zuwachs in ganz Bayern prognostiziert (Datenstand Januar 2020). Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zeigt die Prognose außerdem eine Zunahme der über 65-Jährigen Bevölkerung. Diese demographischen Daten führen in Hettenshausen zu einem konstanten Bedarf an Wohnbauflächen und werden auch zu einer veränderten Nachfrage nach sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge führen. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die Grundlagen dafür geschaffen und zur Verfügung gestellt werden, dass für die zunehmend ältere Bevölkerung Betreuungseinrichtungen mit zugehörigem Service und medizinischer Versorgung, ggf. in Sonderwohnformen (Betreutes Wohnen), realisiert werden können. Damit entspricht die Gemeinde auch den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, die eine flächendeckende, bedarfsgerechte, altersgerechte und qualitätsvolle Versorgung mit sozialen Einrichtungen vorsehen. So bestimmen die Ziele 1.2.1 und 8.1 des LEP Bayern ausdrücklich, dass der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten sind. Soziale Einrichtungen und Dienste der

Daseinsvorsorge sind – in allen Teilräumen – flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten, entsprechend der demographischen Entwicklung ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. Diesen – für die Gemeinde Hettenshausen gem. § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich verbindlichen – Zielen der Raumordnung entspricht die Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Hettenshausen stellt damit auch sicher, dass eine angemessene Versorgung mit seniorengerechten sozialen Einrichtungen innerhalb ihres Gemeindegebiets entstehen kann.

Im Gemeindegebiet selbst sind keine vergleichbaren Einrichtungen vorhanden. Auch in den umliegenden Gemeinden und der Stadt Pfaffenhofen sind nur begrenzte Kapazitäten vorzufinden. Der Standort kann Synergieeffekte mit der Ilmtalklinik nutzen und u.U. mit Angeboten aus dem medizinischen Sektor ergänzt werden. So findet eine Bündelung von Potenzialen und Know-How statt, und es kann eine Profilierung bzw. Spezialisierung des Standorts vorgenommen werden. Alternative Standorte, die vergleichbare Qualität aufweisen, sind weder aktuell noch mittelfristig im Gemeindegebiet verfügbar.

Die Gemeinde Hettenshausen hat bei ihrer Abwägung auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen aus dem Jahr 2018 berücksichtigt. Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen sind im Innenstadtbereich 29 Dienstleister des Gesundheitswesens wie Physiotherapie, Fach- Allgemein- und Zahnarzt, Heilpraktiker, Logopäde etc. vorhanden und zusätzlich Verkaufsflächen für Gesundheits- und Drogeriewaren. Dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept soll dem Erhalt und der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt von Pfaffenhofen dienen, gerade auch durch die beabsichtigte Konzentration von Dienstleistern in der Innenstadt. Konkrete Flächenangaben können dem Konzept allerdings nicht entnommen werden und wurden auch von der Stadt Pfaffenhofen in ihrer Stellungnahme nicht genannt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfaffenhofen ist für die Bauleitplanung der Gemeinde Hettenshausen allerdings nicht verbindlich. Wenn § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind, meint das Gesetz nur eine entsprechende Bindung der Gemeinde selbst, nicht aber von Nachbargemeinden. Für das Verhältnis zwischen Nachbargemeinden gilt dagegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB, wobei ausdrücklich auch die den Gemeinden durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen zu berücksichtigen sind. Nach Maßgabe dieser Anforderungen kann die Stadt Pfaffenhofen nicht verlangen, dass die Gemeinde Hettenshausen ihren Flächennutzungsplan nicht wie beabsichtigt ändert. Aufgrund der bereits zitierten Ziele der Raumordnung ist die Gemeinde Hettenshausen vielmehr berechtigt, die Grund-

lagen für die Realisierung insbesondere auch von Dienstleistungsbetrieben aus dem medizinischen Sektor zu schaffen. Nochmals hervorzuheben ist, dass die zitierten Ziele der Raumordnung ausdrücklich in allen Teilräumen gelten, also auch in der Gemeinde Hettenshausen.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Pfaffenhofen wird durch die im Plangebiet möglichen Dienstleistungsbetriebe auch aus dem medizinischen Sektor jedenfalls nicht in einem Ausmaß betroffen, das zu einer Schädigung dieses zentralen Versorgungsbereichs führen könnte. Selbst wenn sich der eine oder andere Dienstleister für einen neuen Standort in der Gemeinde Hettenshausen entscheiden sollte, stellt dies keinen Verstoß gegen das Gebot der auch materiellen interkommunalen Abstimmung dar. Im Übrigen ist es nicht die Aufgabe der Bauleitplanung, Wettbewerb zu unterbinden. Dies gilt auch für einen denkbaren Wettbewerb zwischen Dienstleistern. Unabhängig davon wird die Gemeinde Hettenshausen auf der Ebene des Bebauungsplans nochmals prüfen, ob der Ausschluss bestimmter Nutzungen in dem geplanten Wohn- und Mischgebiet festgesetzt wird, auch im Interesse einer noch weitergehenden Abstimmung mit der Stadt Pfaffenhofen.

4 ÄNDERUNGSKONZEPT

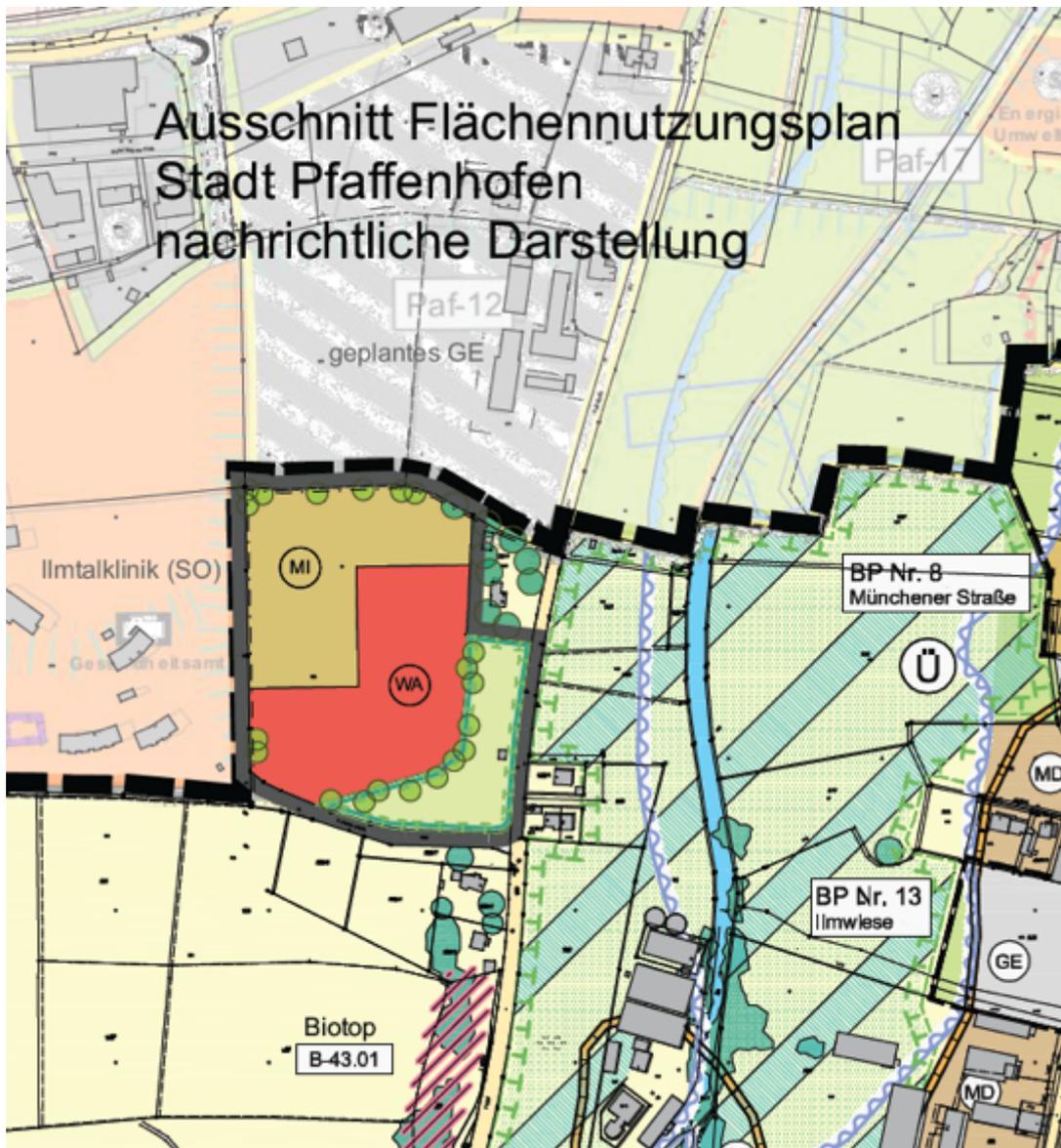
Die Gemeinde hat die folgenden Ziele für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet formuliert, wobei sie sich darüber im Klaren ist, dass die Umsetzung dieser Ziele teilweise verbindlich erst auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplans vorgegeben werden kann:

- Schaffung von Wohnraum, um auf das Bevölkerungswachstum in der Region zu reagieren
- Angebot verschiedener Wohntypologien und Wohnungsgrößen in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten
- Nutzung von Synergieeffekten mit der Ilmtalklinik
- Angebot besonderer Wohnformen, wie z.B. Betreutes Wohnen für Senioren mit zugehörigem Service und medizinischer Versorgung
- Integration von Einrichtungen und zum kleinen Teil nicht störendes Gewerbe mit Bezug zum medizinischen Sektor (z.B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen, Apotheke, Sanitätshaus, etc.)
- Schaffung von Ausgleichsflächen für das Vorhaben
- Gesicherte Erschließung für die neuen Nutzungen

- Berücksichtigung der direkt angrenzenden Potentialflächen für Gewerbe der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm (gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen)

Das städtebauliche Grundkonzept des Planungsgebiets basiert auf einer durchgrünten aufgelockerten Baustruktur aus Hausgruppen- (Reihenhäuser) und Geschosswohnungsbauten sowie Sonderbauformen für gewerbliche Nutzungen, medizinische Versorgung und Seniorenwohnen.

Das Plangebiet wird daher in einem Teilbereich mit einem Mischgebiet (ca. 47% des Nettobau-landes) entwickelt, welches im Norden und Westen direkt an die Bauflächen der Stadt Pfaffenhofen anschließt. Im Westen können sich die gewerblichen Nutzungen mit Bezug zum medizinischen Sektor zur Ilmtalklinik hin orientieren und zusammenhängende, auf die besonderen Nutzungen ausgerichtete Bauflächen entstehen lassen.



Änderungsbereich

Wegen seiner geringeren Schutzbedürftigkeit gegen Immissionen bildet das Mischgebiet sowohl nach Westen als auch nach Norden zum geplanten Gewerbegebiet auf Gemarkung Pfaffenhofen, einen verträglichen Übergang. Südlich und Südöstlich des Mischgebietes wird eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet (ca. 53% des Nettobaulandes) dargestellt. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3,6 ha.

Die äußere Erschließung erfolgt von der Posthofstraße aus über die Krankenhausstraße. Die innere Erschließungsstraße soll, von Südwesten aus, am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet, halbkreisförmig durch das Plangebiet verlaufen. Diese Stichstraße endet mit einem Wendepunkt; in Richtung Westen soll eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge geschaffen werden.

Grünordnung

Die Höhenentwicklung der Baustruktur staffelt sich von Nordwesten in Richtung Süden und Osten ab und nimmt die natürlich abfallende Topographie des Geländes auf. In freiraumplanerischer Hinsicht zielt das städtebauliche Konzept darauf ab, das neue Quartier verträglich in den landschaftlichen Kontext einzubinden. Hierfür wird der unmittelbar an den Talraum der Ilmaue angrenzende Hangbereich im Südosten von einer Bebauung freigehalten. Stattdessen ist der Hang als Ausgleichsfläche vorgesehen und gewährleistet dadurch eine gute landschaftliche Einbindung des Quartiers. Diese Fläche wird als Ökologisches Schwerpunktgebiet für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt, und bildet so eine sinnvolle Erweiterung der naturschutzfachlichen Schutzflächen in der Ilmaue. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und Ortsrandeingrünungen ergänzt. Im Flächennutzungsplan sind bereits „Sonstige Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan konkretisiert. Der geforderte Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist möglich. Sollte er nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erreicht werden können, sind auf Ebene des Bebauungsplans zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Immissionsschutz

Wie im Umweltbericht näher ausgeführt wird, wird die Realisierung des durch die Änderung des Flächennutzungsplans und den aufzustellenden Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Außerdem wird das Plangebiet Immissionen aus dem bereits bestehenden und dem hinzukommenden Straßenverkehr sowie den Immissionen

aus dem Betrieb der Ilmtalklinik, einschließlich des dortigen Hubschrauberlandeplatzes, und der östlich gelegenen Mühle ausgesetzt sein. Das Verkehrsaufkommen wurde sachverständig untersucht; die vorhandenen Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig das Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Auch die Immissionssituation wurde sachverständig untersucht. Auch dieser Belange steht der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Jedenfalls durch entsprechende Festsetzung im aufzustellenden Bebauungsplan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Deshalb wird es bei Realisierung des Vorhabens auch nicht zu Beeinträchtigungen des Betriebs der Ilmtalklinik kommen. Im Hinblick auf die Immissionen aus dem auf Gemarkung Pfaffenhofen geplanten (eingeschränkten) Gewerbegebiet wird auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 3.4 verwiesen. Insbesondere aufgrund der Darstellung eines Mischgebiets unmittelbar angrenzend an das geplante (eingeschränkte) Gewerbegebiet wird dem Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen Rechnung getragen und die Realisierung dieses Gewerbegebiets nicht unzumutbar eingeschränkt. Im Übrigen wird die Gemeinde bei Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet prüfen, ob weitere Festsetzungen möglich sind, durch die ein noch weitergehender Schutz der Interessen der Stadt Pfaffenhofen erreicht wird.

Niederschlagswasser und wild abfließendes Wasser

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser und zum Umgang mit wild abfließendem Wasser zu entwickeln. Solche Maßnahmen sind grundsätzlich möglich. Auch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.