



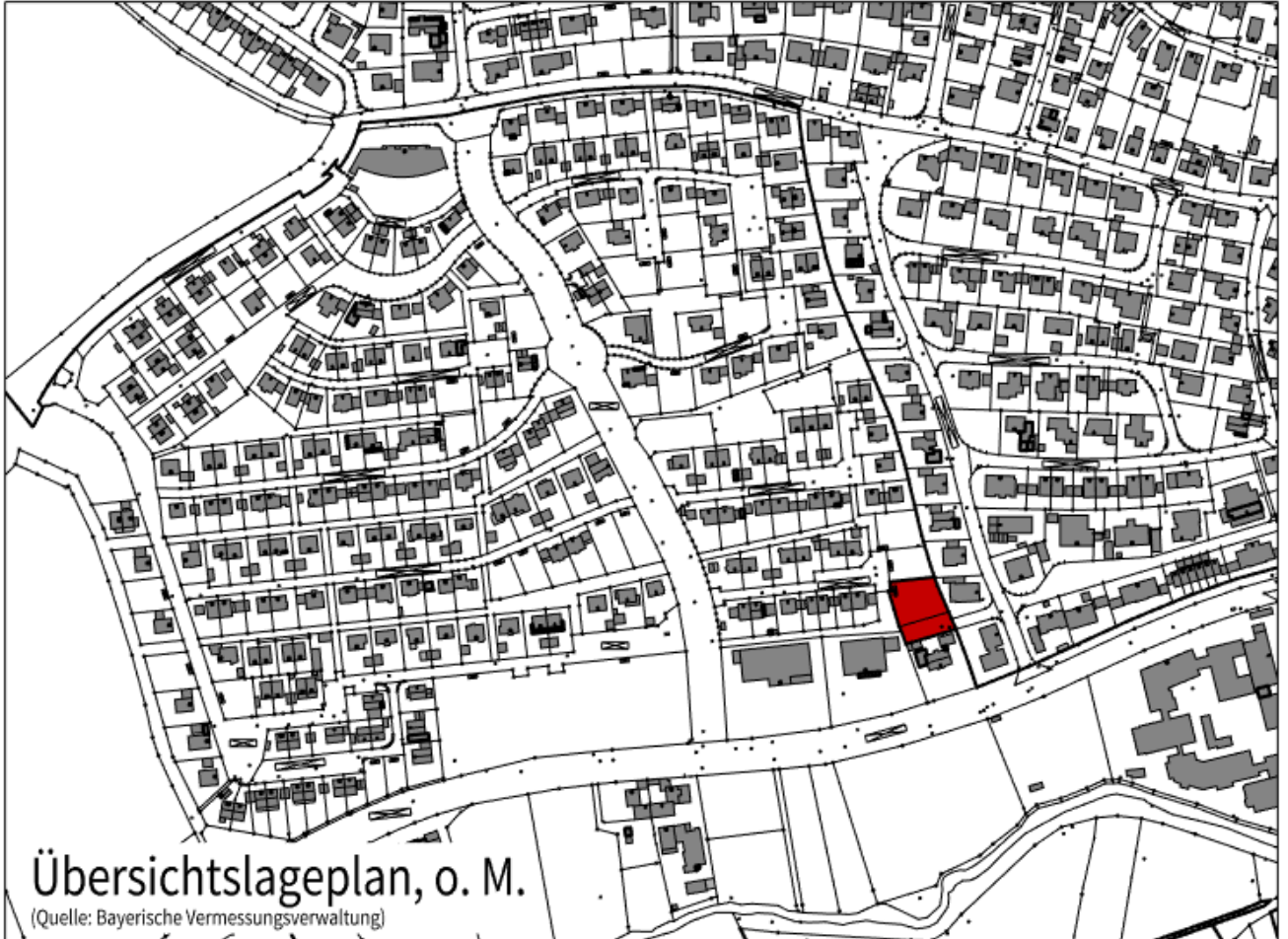
STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Bebauungsplan Nr. 99

„RADLHÖFE“

12. Änderung

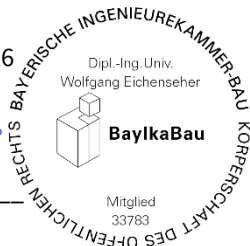
Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 26.03.2026

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 26.03.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage.....	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	6
2.3	Altlasten.....	7
3.	Örtliche Planungen.....	8
3.1	Flächennutzungsplan.....	8
3.2	Bebauungspläne.....	9
3.3	Planungsalternativen.....	10
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	11
4.1	Erneuerbare Energien.....	11
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	11
4.2.1	Kompakte Gebäudeformen.....	11
4.2.2	Umweltschutz.....	11
5.	Erschließungskonzept.....	12
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	12
5.3	Technische Infrastruktur.....	13
6.	Planungskonzept.....	14

6.1	Städtebauliche Ordnung	14
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung der Baukörper	14
6.2	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	15
6.3	Nebenanlagen	16
7.	Grünordnungskonzept	17
7.1	Grünordnerische Bestandsaufnahme und Planung	17
7.2	Umweltbericht / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	17
8.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler.....	18
9.	Planungsstatische Zahlen	18

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 „Radlhöfe“ verfolgt die Stadt das Ziel, eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 732, Gemarkung Niederscheyern. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bislang lediglich die Errichtung eines Einfamilienhauses zu und bleibt damit hinter den vorhandenen baulichen Potenzialen des Grundstücks zurück. Vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße von ca. 925 m² sowie der Lage an zwei öffentlichen Erschließungsstraßen ist eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Zur Sicherung einer geordneten und verträglichen Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Wohngebiets ist daher eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich.

Die Planung dient insbesondere der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem bereits vollständig erschlossenen Siedlungsbereich. Gleichzeitig wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen, indem vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale genutzt und eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Durch die Anpassung der Baugrenzen sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der bestehenden Umgebungsbebauung orientiert und zugleich unterhalb des durchschnittlichen Versiegelungsgrads im Stadtgebiet von Pfaffenhofen a. d. Ilm bleibt. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung gewährleisten eine Einfügung in das bestehende Siedlungsgefüge, indem sich die geplanten Gebäude hinsichtlich Kubatur und Geschosigkeit an der benachbarten Bebauung orientieren. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden dabei ebenso berücksichtigt wie nachbarliche Belange, insbesondere im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Einfügung.

Im Zuge der Planung wird zudem die im Süden festgesetzte öffentliche Grünfläche teilweise überplant. Diese wird in der bestehenden Dimension nicht benötigt und verursacht dauerhafte Unterhaltskosten für die Allgemeinheit. Daher ist vorgesehen, die Grünfläche unter Beibehaltung eines ausreichenden Puffers zum bestehenden Fußweg teilweise dem Bauland zuzuschlagen. Die grundlegende Funktion als räumliche Abgrenzung bleibt dabei erhalten.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet Radlhöfe und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 732 und 733 der Gemarkung Niederscheyern.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 731 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 729, jeweils Gemarkung Niederscheyern
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 1944 und 1945 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1943, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 544/1 und 741 der Gemarkung Niederscheyern
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 741, 734 und 729 der Gemarkung Niederscheyern

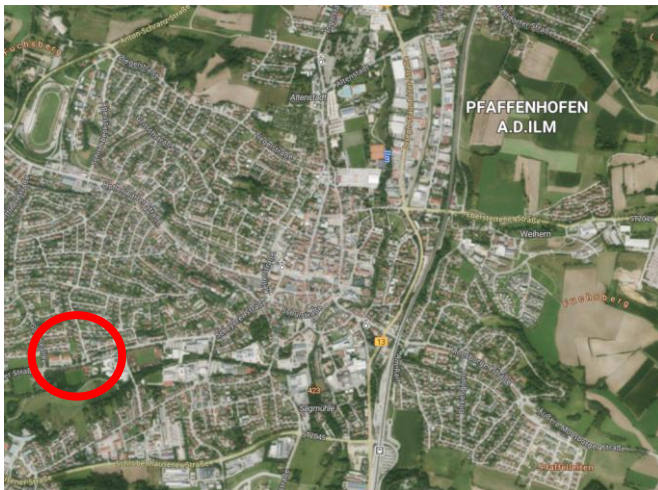


Abb.: Übersichtskarten,

Quelle: BayernAtlas/Bayerische Vermessungsverwaltung



2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Radlhöfe“ im Ortsteil Niederscheyern. Das Grundstück Fl.-Nr. 732 ist derzeit unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Die Fläche wird regelmäßig gepflegt und gemäht und stellt sich somit als ungenutztes Baugrundstück innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Aufgrund seiner Lage an zwei öffentlichen Verkehrsflächen ist das Grundstück verkehrlich gut erschlossen und grundsätzlich für eine maßvolle Nachverdichtung geeignet.

Die Fl.-Nr. 733 ist mit öffentlichen Verkehrsflächen sowie Grünflächen belegt. Die öffentliche Grünfläche dient als räumliche Abgrenzung der Baugrundstücke zum Fußweg, wird jedoch in der bestehenden Breite nicht funktional genutzt.

2.3 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

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

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Fl.-Nr. 732 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fl.-Nr. 733 wird derzeit überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche genutzt, ist im Flächennutzungsplan jedoch als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich der Fl.-Nr. 733 wird im Zuge der Planung dem Baugrundstück Fl.-Nr. 732 zugeschlagen. Im Zuge der vorliegenden Planung wird das Plangebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Fl.-Nr. 732 entspricht dies den Darstellungen des Flächennutzungsplans, während die Festsetzung im Bereich der Fl.-Nr. 733 von der Darstellung als gemischte Baufläche abweicht. Die Abweichung beschränkt sich auf eine geringfügige Anpassung der Grundstücksgrenzen im Bereich einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Darstellung im Flächennutzungsplan bildet die tatsächliche Nutzungssituation insoweit nicht vollständig ab, da die Fl.-Nr. 733 bereits heute als untergeordnete Straßenverkehrsfläche genutzt wird und sich an der im weiteren Verlauf dargestellten Verkehrsfläche orientiert.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

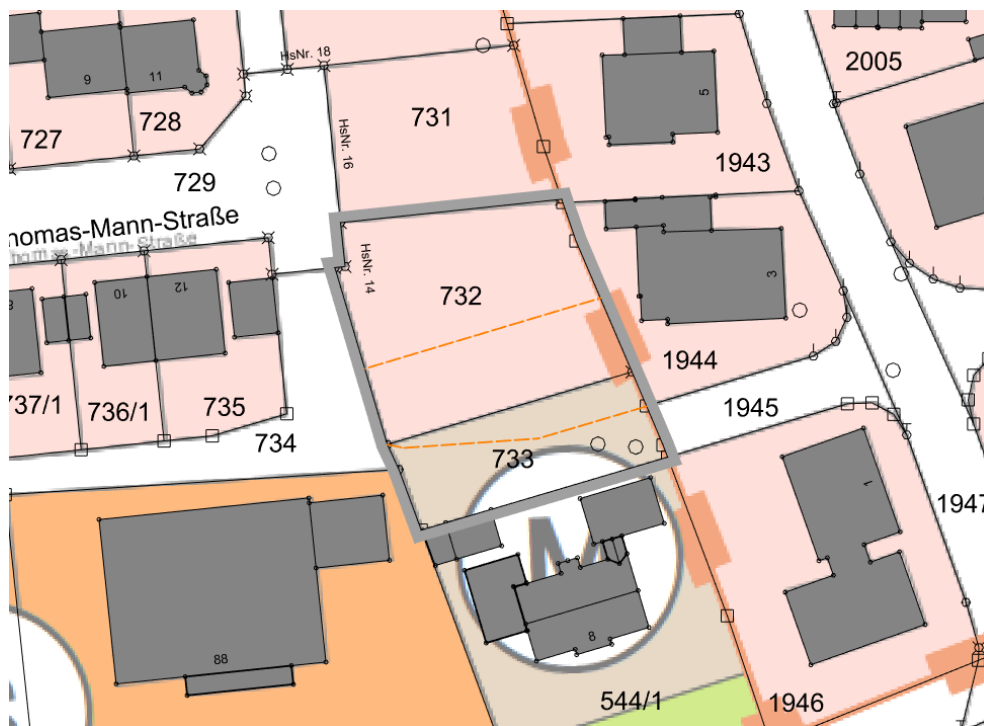


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm mit Geltungsbereich und geplante Grundstücksgrenzen der vorliegenden 12. Änderung (2019)

3.2 Bauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 99 „Radlhöfe“. Die vorliegende Planung stellt dessen 12. Änderung dar. Im Geltungsbereich gelten neben dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan die 3., 4. und 7. Änderung.

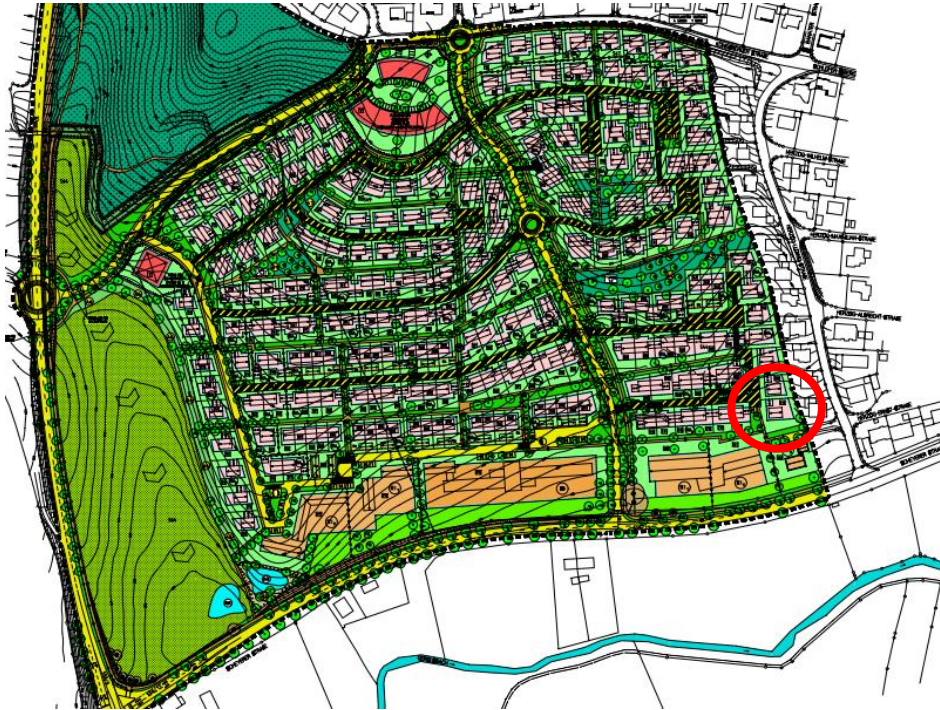
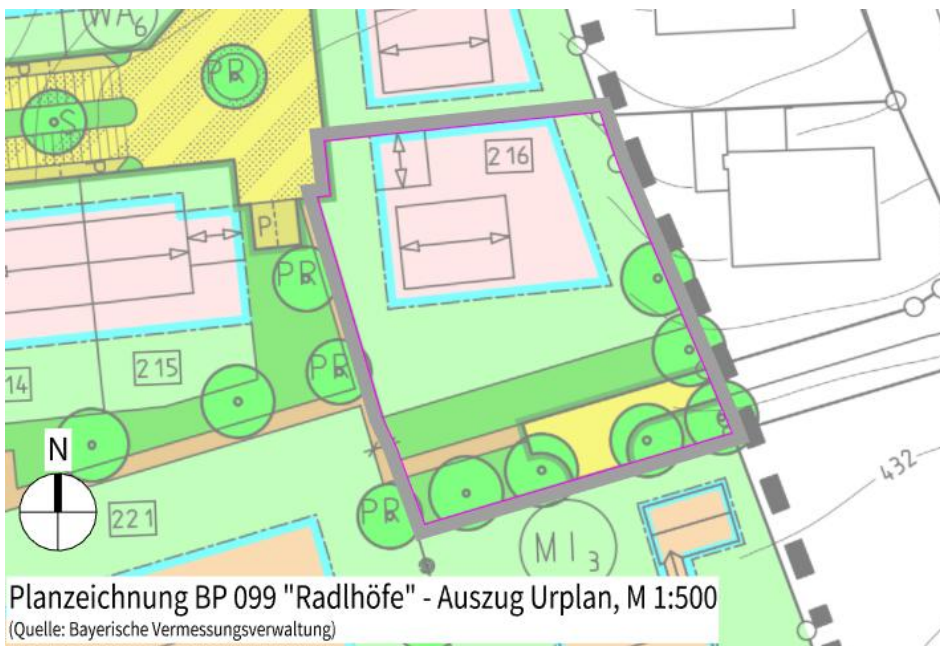


Abb.: Planzeichnung Urplan Bauungsplan Nr. 99 „RADLHÖFE“



Planzeichnung BP 099 "Radlhöfe" - Auszug Urplan, M 1:500
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Abb.: Planzeichnung Urplan Bauungsplan Nr. 99 „RADLHÖFE“ mit Geltungsbereich der 12. Änderung

3.3 Planungsalternativen

Das Grundstück eignet sich für die vorgesehene Entwicklung, da es innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs liegt und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Grundstück derzeit lediglich mit einem Einzelhaus bebaubar. Aufgrund der Grundstücksgröße ist jedoch auch eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern städtebaulich verträglich. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der angespannten Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt im Stadtgebiet ist es zielführend, an dieser Stelle eine höhere Bebauungsdichte zu ermöglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Radlhöfe“ ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die Anzahl der Wohneinheiten je Bauparzelle grundsätzlich auf maximal zwei begrenzt. Die vorliegende Planung orientiert sich an dieser bestehenden Struktur und führt diese fort. Durch die Zulässigkeit von zwei Einzelhäusern anstelle eines Einzelhauses wird eine maßvolle Nachverdichtung im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung ermöglicht. Eine weitergehende Verdichtung, insbesondere in Form von Geschosswohnungsbau, wird an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt. Das Plangebiet ist angrenzend durch eine Einzel-/Doppelhausstruktur geprägt. Das Grundstück selbst wird über Stichstraßen erschlossen, die für eine höhere bauliche Dichte nur eingeschränkt geeignet sind. Eine stärkere Verdichtung würde zu Konflikten mit der bestehenden Gebietsstruktur und der Erschließungssituation führen. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist sich des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum bewusst. Der Bedarf an stärker verdichtetem Wohnraum wird jedoch an anderer, hierfür geeigneter Stelle im Stadtgebiet gedeckt.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind aus diesem Grund allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung festgesetzt.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Planung verfolgt das Ziel, eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung und des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits erschlossenen, zentrumsnahen Wohngebiets und nutzt damit vorhandene Infrastrukturen und Erschließungseinrichtungen. Durch die Nachverdichtung eines bestehenden Grundstücks wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

4.2.1 Kompakte Gebäudeformen

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche.

4.2.2 Umweltschutz

Im Rahmen der Planung wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets handelt, erfolgt die Inanspruchnahme von Flächen ausschließlich im Innenbereich, sodass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die nördliche Bauparzelle wird – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen – über die Thomas-Mann-Straße erschlossen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird der Bebauungsplan im Zuge der Änderung an die tatsächliche Erschließungssituation angepasst. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt hierbei eine geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Begleitgrüns an Verkehrsanlagen und der Flächen für Gehwege bzw. Geh- und Radwege. Die im Zuge der Bebauungsplanänderung entstehende zusätzliche Bauparzelle wird künftig über die bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Süden erschlossen. Diese ist bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und wird derzeit lediglich als Zufahrt für das gegenüberliegende Grundstück genutzt. Durch die Planung wird die bestehende Erschließungsanlage um ein weiteres Grundstück ergänzt. Weitere Grundstückszufahrten oder grundlegende Änderungen der Erschließungsstruktur sind damit nicht verbunden.



Abb.: Erschließung des Plangebiets

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die verkehrliche Erschließung beider Bauparzellen ist somit gesichert.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch den Anschluss am bestehenden öffentlichen Kanalnetz (Trennsystem) erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm vorrangig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Sofern eine Versickerung

aus hydrogeologischen oder bautechnischen Gründen nachweislich nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser dem Kanal zuzuführen.

Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Netze sichergestellt. Ebenso ist die Versorgung mit Strom und Telekommunikation durch die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen sowie sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen mit dem angestrebten Ortsbild nicht vereinbar.

Die geplante Grundstücksaufteilung wurde so gewählt, dass sämtliche bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen weiterhin innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen und dauerhaft gesichert sind.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung der Baukörper

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Plangebiet neu geregelt. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern anstelle des bislang zulässigen Einzelhauses zu schaffen. Aufgrund der geplanten Grundstücksteilung und der damit verbundenen Reduzierung der Grundstücksgrößen ist eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen erforderlich. Die Baugrenzen werden so angepasst, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Anordnung der Baukörper gewährleistet ist.

Aufgrund der topographischen Situation, insbesondere der Hanglage im nördlichen Bereich, wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche gegliedert:

- nördlicher Bereich: WA₁₃
- südlicher Bereich: WA₁₄

In beiden Teilbereichen wird jeweils ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Hinsichtlich der Geschossigkeit und baulichen Dichte werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Bereich WA 13 wird eine Bebauung mit Hanggeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss festgesetzt, wobei alle Geschosse als Vollgeschosse ausgebildet werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich daraus mit 0,9.
- Im Bereich WA 14 wird eine Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss festgesetzt. Die GRZ beträgt ebenfalls 0,3, woraus sich eine GFZ von 0,6 ergibt.

Die festgesetzte bauliche Dichte gewährleistet eine maßvolle Nachverdichtung und orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung. Aufgrund der ergänzenden Bebauung und der differenzierten Höhenentwicklung wird eine Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude erforderlich. Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe wird der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) für den Rohfußboden des

Erdgeschosses herangezogen. Eine Abweichung von ± 30 cm ist zulässig. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die im Bauantrag festgelegte Höhenlage des Rohfußbodens des Erdgeschosses maßgebend. Der obere Bezugspunkt wird durch den traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um eine flexible und nutzungsorientierte Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 „Radlhöfe“ einschließlich seiner Änderungen unverändert fort; dies betrifft insbesondere die offene Bauweise, die zulässige Dachform als Satteldach, die Dachneigung von 37° bis 45° , die maximale Kniestockhöhe von 0,50 m sowie die maximale Wandhöhe von 4,20 m bezogen auf den Rohfußboden des Erdgeschosses; weitere Festsetzungen sind den entsprechenden Fassungen zu entnehmen

6.2 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches zuletzt im Dezember 2021 fortgeschrieben wurde und sich u. a. intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100 % der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben. Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadt-eigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. §

9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich. Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im vorliegendem Plangebiet gerecht zu werden, sind die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden. Die Nutzung umfasst die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb allgemein zulässig und auf dem Hauptdach mit einer Mindestbelegung festgesetzt.

Der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist bewusst, dass sich durch eine Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ existiert. Hinsichtlich Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage können Private in der Regel auf den jeweiligen Stromversorger zurückgreifen. In jedem Fall bietet der örtliche Stromversorger entsprechende Unterstützung an.

6.3 Nebenanlagen

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Hierbei handelt es sich z. B. um Einhausungen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhaus, o. Ä.. Von öffentlichen Flächen haben Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

Da die genaue Lage der konkreten Planung überlassen werden sollte, wurden keine Flächen ausgewiesen und um auch die Bauwerber nicht über Gebühr in ihrer Gestaltungsfreiheit einzuschränken.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grünordnerische Bestandsaufnahme und Planung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als regelmäßig gepflegte Grünfläche genutzt. Besondere naturschutzfachliche Wertigkeiten sind nicht erkennbar. Im Geltungsbereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zum öffentlichen Begleitgrün an Verkehrsanlagen, zu privaten Grünflächen in Form von Hausgärten sowie zu Flächen für Gehwege bzw. Geh- und Radwege enthalten. Im Zuge der Planung erfolgt eine Anpassung dieser Festsetzungen an die tatsächliche örtliche Situation. Die Flächen für Geh- und Radwege werden entsprechend berichtigt. Das öffentliche Begleitgrün an Verkehrsanlagen wird an die bestehende Wegeführung angepasst und im Bereich der geplanten Bauparzelle um ca. 130 m² reduziert. Diese Teilfläche wird der nördlich gelegenen Bauparzelle zugeschlagen, um ein sinnvoll nutzbares Baufenster zu ermöglichen. Ein ausreichender Grünstreifen entlang des Fuß- und Radwegs bleibt erhalten, sodass dessen Funktion als räumliche Abgrenzung und Gliederung weiterhin gewährleistet ist.

Für die privaten Grünflächen in Form von Hausgärten gelten weiterhin die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Darstellung dahingehend ergänzt, dass die private Grünfläche mit dem Zusatz „(Bauland)“ versehen wird. Hierdurch wird klargestellt, dass die gesamte private Grundstücksfläche zur Berechnung der zulässigen überbaubaren Flächen heranzuziehen ist. Dies entspricht der bisherigen planerischen Intention und der praktischen Anwendung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Ergänzung dient ausschließlich der Klarstellung vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung, wonach als Grünfläche festgesetzte Bereiche in neueren Bebauungsplänen nicht ohne Weiteres auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet werden können. Da es sich vorliegend um eine geringfügige Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und die bisherigen Festsetzungen weitgehend übernommen werden, wird eine klarstellende Ergänzung als ausreichend erachtet.

Insgesamt führt die Planung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der grünordnerischen Situation. Im Übrigen gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 „Radlhöfe“ einschließlich seiner Änderungen unverändert fort.

7.2 Umweltbericht / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher ebenso nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

8. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Auch befinden sich keine Denkmäler in direkter Nähe oder im Einflussbereich.

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 BayDSchG der Meldepflicht.

9. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	1.359 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	157 m ²
Gehweg, bzw. Geh- und Radweg	67 m ²
öffentliches Begleitgrün an Verkehrsanlagen	145 m ²
private Grünfläche als Hausgärten	454 m ²
Fläche für Garagen	24 m ²
Fläche innerhalb der Baugrenzen	512 m ²