

# Neuaufstellung Flächennutzungsplan Pfaffenhofen

Zukunftsforum Kernstadt  
am 14.06.2016

---



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Ablauf

1. Wieviel Wachstum ist für Pfaffenhofen verträglich?
2. In welchen Wohngebieten Pfaffenhofens stellt sich eine weitere Nachverdichtung verträglich dar?
3. Welche Gewerbeentwicklung strebt Pfaffenhofen an?

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Wieviel Wachstum ist für Pfaffenhofen verträglich?



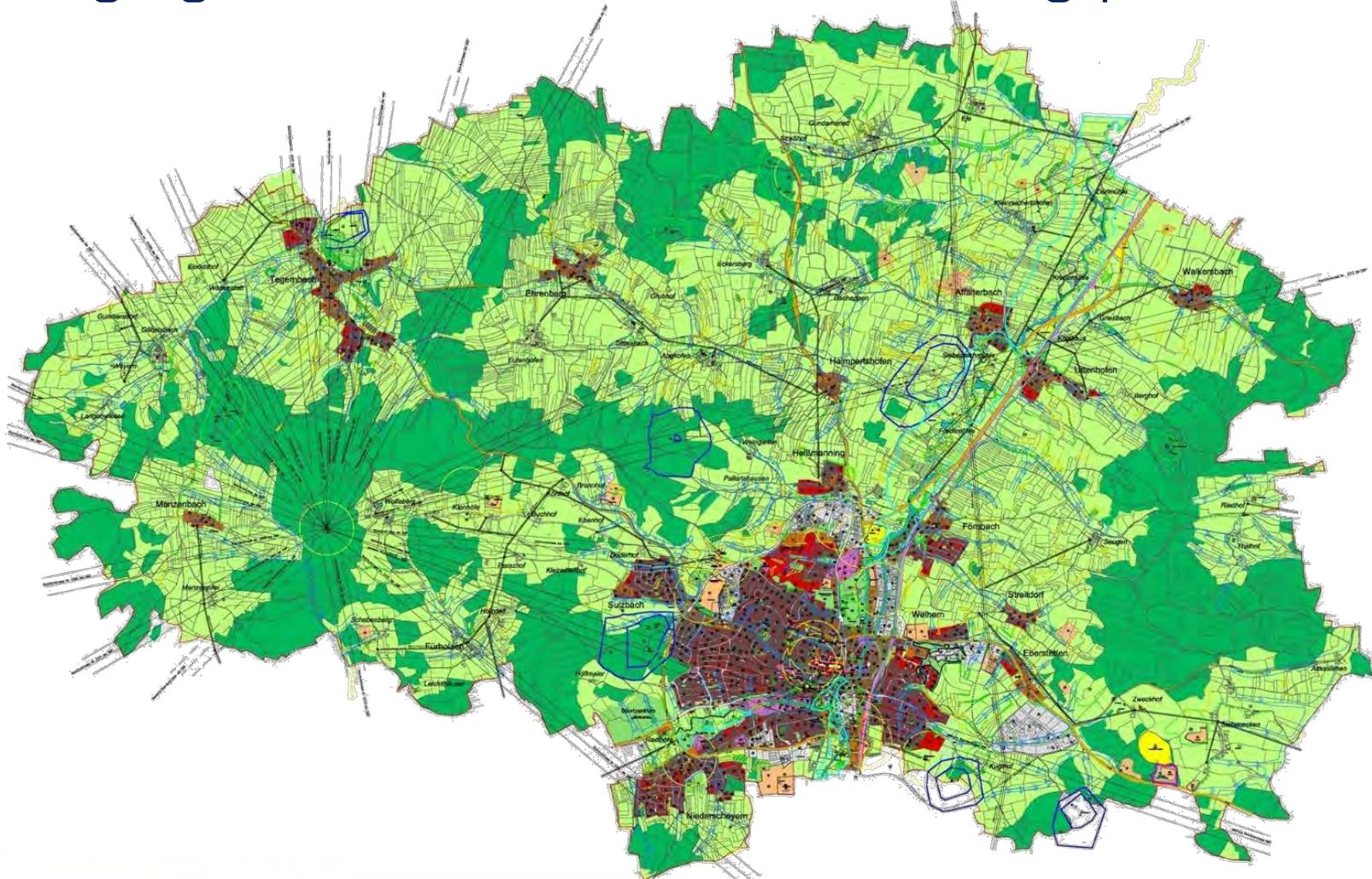
[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Ausgangssituation: aktueller Flächennutzungsplan



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Vorgaben der Raumordnung

Bauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel und realistische Fortschreibung anhand der bisherigen Wohnbauflächenentwicklung) zu bemessen.

Wachstum pro Jahr	0,50%	0,60%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%
Wachstum im Prognosezeitraum	7,77%	9,39%	11,03%	12,70%	14,38%	16,10%
Bev. Gesamt nach Prognosezeitraum	27.018	27.424	27.835	28.253	28.676	29.105
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum	1.948	2.354	2.765	3.183	3.606	4.035
Flächen neu pro Jahr (ha)	3,13	3,76	4,39	5,01	5,64	6,27
Flächen neu im Prognosezeitraum (ha)	48,69	58,84	69,13	79,57	90,16	100,89

(Ausgangsbevölkerung 25.075 / Zielhorizont 15 Jahre / 40 Einwohner pro ha)

# Vorgaben der Raumordnung

Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen.

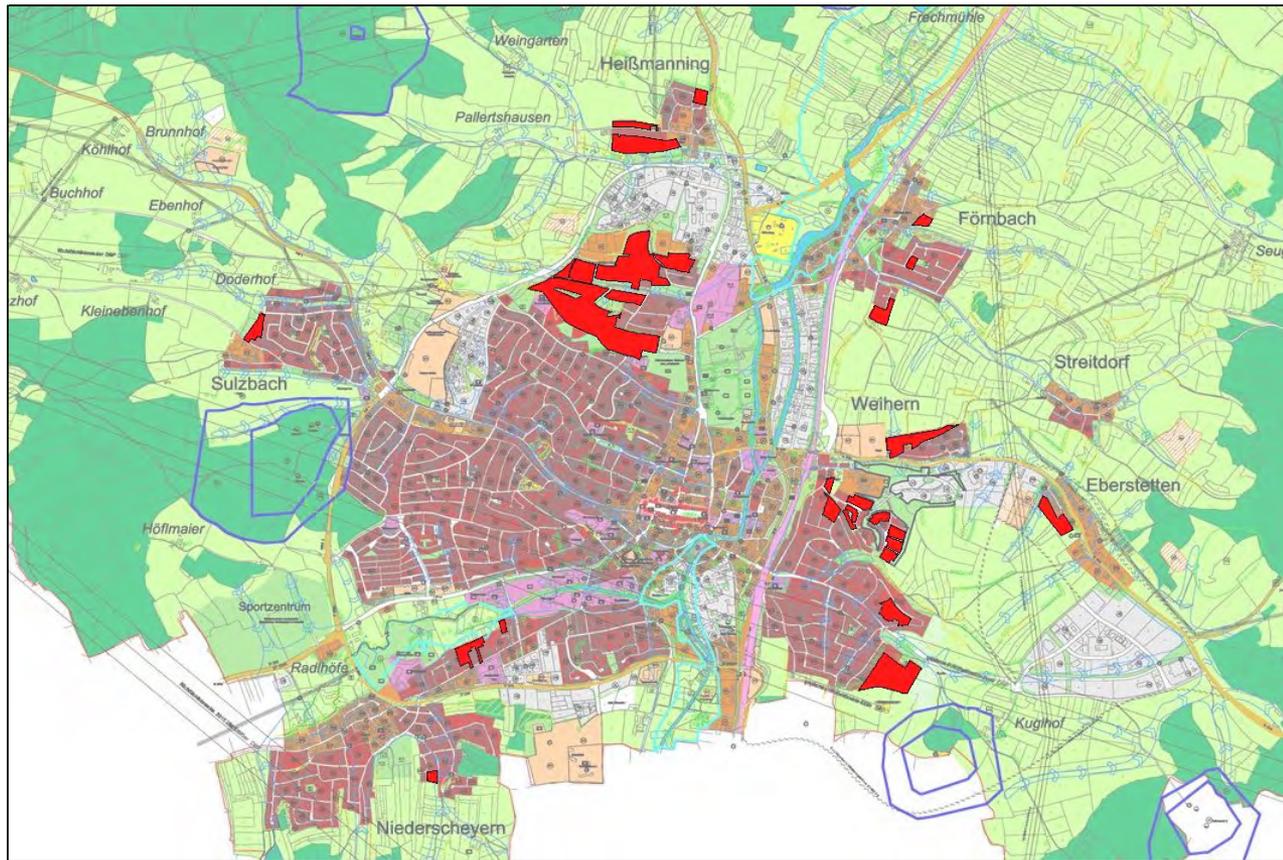
Zu diesen Potenzialen zählen insbesondere:

- Potenziale aus Bebauungsplänen / best. Flächennutzungsplan
- Baulücken
- bereits bebaute Flächen, die dichter bebaut werden können (Nachverdichtung)
- Brach- und Konversionsflächen

Quelle: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Oberste Baubehörde

# Ermitteltes Bauflächenangebot in Pfaffenhofen

## Wohnbauflächenpotenziale im aktuellen Flächennutzungsplan



- Kernstadt  
ca. 40 ha
- Ortsteile  
ca. 13 ha
- Aktuelle  
Entwicklungen  
ca. 10 ha

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)



# Beschlossene Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Klausurtagung (04./05.03.2016)

- Behutsame Siedlungsentwicklung und Wachstumsbegrenzung (Korridor 0,5 - 1%)
- Ausweisung an der Obergrenze des Korridors zur Wahrung der Flexibilität
- Angestrebte Dichte bei ca. 40 EW/ha, im Bereich der Kernstadt dichter, nach außen lockerer
- Die wesentliche bauliche Entwicklung soll in der Kernstadt stattfinden
- Jegliche Entwicklung soll verkehrs- und landschaftsverträglich sein

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Weitere beschlossene Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Klausurtagung (04./05.03.2016)

- Planerische Gesichtspunkte vor Einzelinteressen
- Herausnahme nicht realisierungsfähiger Flächen aus dem vorherigen Planungszeitraum
- Baulandentwicklung möglichst unter Einbeziehung der Baulücken und der Nachverdichtungspotentiale
- Anwendung der Instrumente zur Wahrung der Pfaffenhofener Baukultur
- Förderung von Gebieten mit besonderen Baulandqualitäten, z.B. energieeffizientes Wohnen, sozialer Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



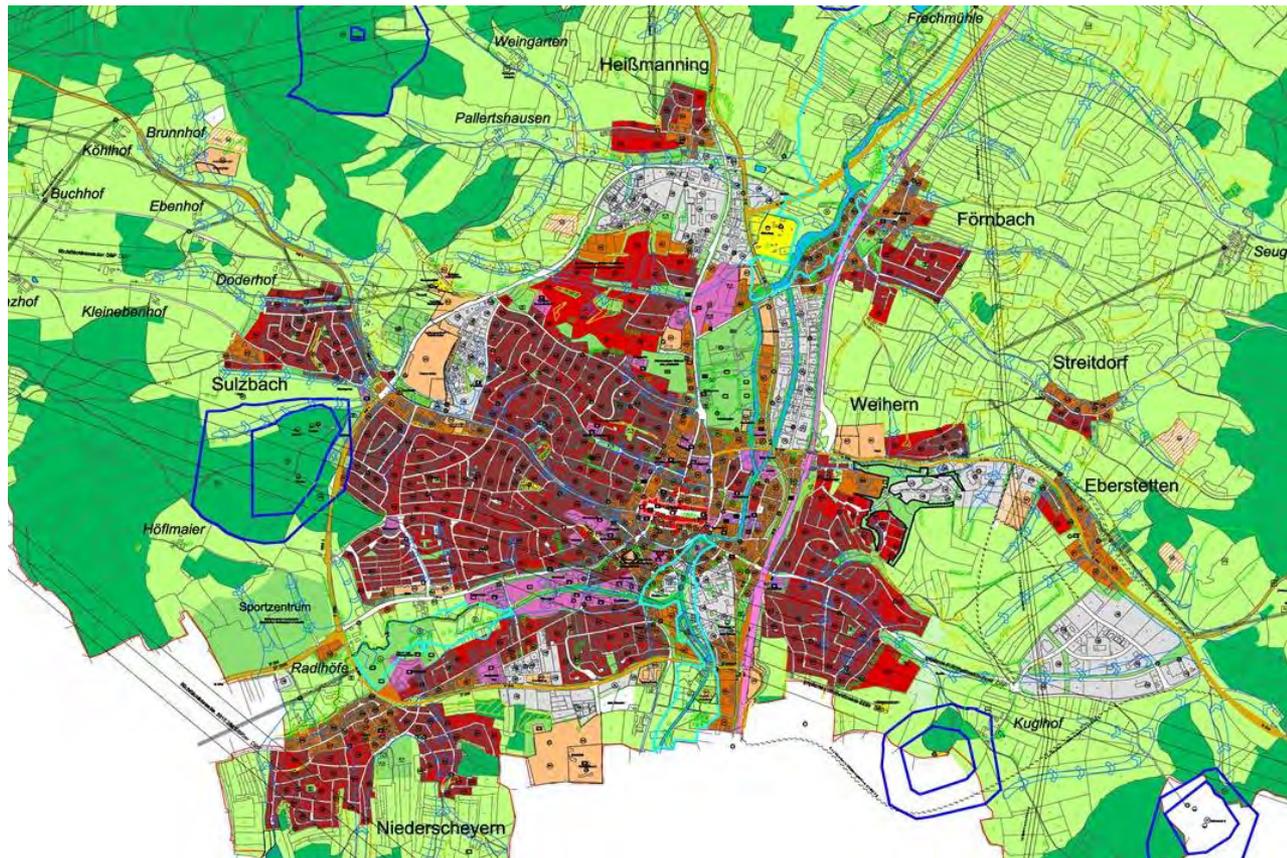
**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Ermitteltes Bauflächenangebot in Pfaffenhofen

	Flächenangebot brutto	Geschätzte Eignung / Anrechnung in %	Flächenangebot geeignet
Baulücken (Wohnbaufläche im FNP)	17,26 ha	25%	4,32 ha
Nachverdichtungspotenziale (Flächenäquivalent)	45,00 ha	50%	22,50 ha
Potenziale Wohnbauflächen im FNP (Kernstadt )	40,00 ha	75%	30,00 ha
Potenziale Wohnbauflächen im FNP (Ortsteile)	13,00 ha	75%	9,75 ha
Aktuelle Planungen	10,89 ha	100%	10,89 ha
<b>Summe</b>			<b>=77,46 ha</b>

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

# Wieviel Wachstum ist für Pfaffenhofen verträglich?



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

# In welchen Wohngebieten Pfaffenhofens stellt sich eine weitere Nachverdichtung verträglich dar?



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Leitlinien zur Nachverdichtung

- Baulandentwicklung möglichst unter Einbeziehung der Baulücken und der Nachverdichtungspotentiale
- Anwendung der Instrumente zur Wahrung der Pfaffenhofener Baukultur

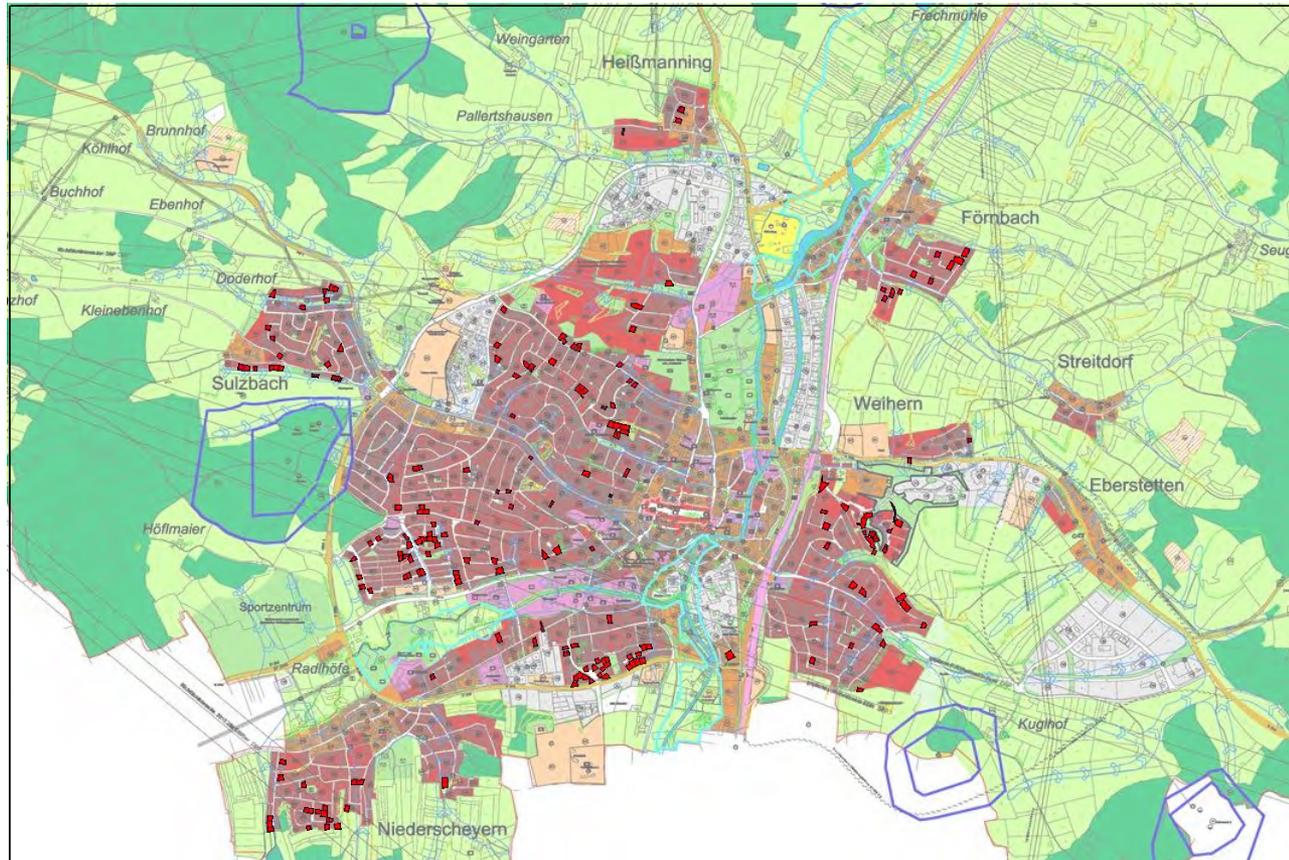
[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Baulücken in Pfaffenhofen inkl. Ortsteile



Insgesamt ca. 17 ha, davon geschätzt nur ca. 25% aktivierbar

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

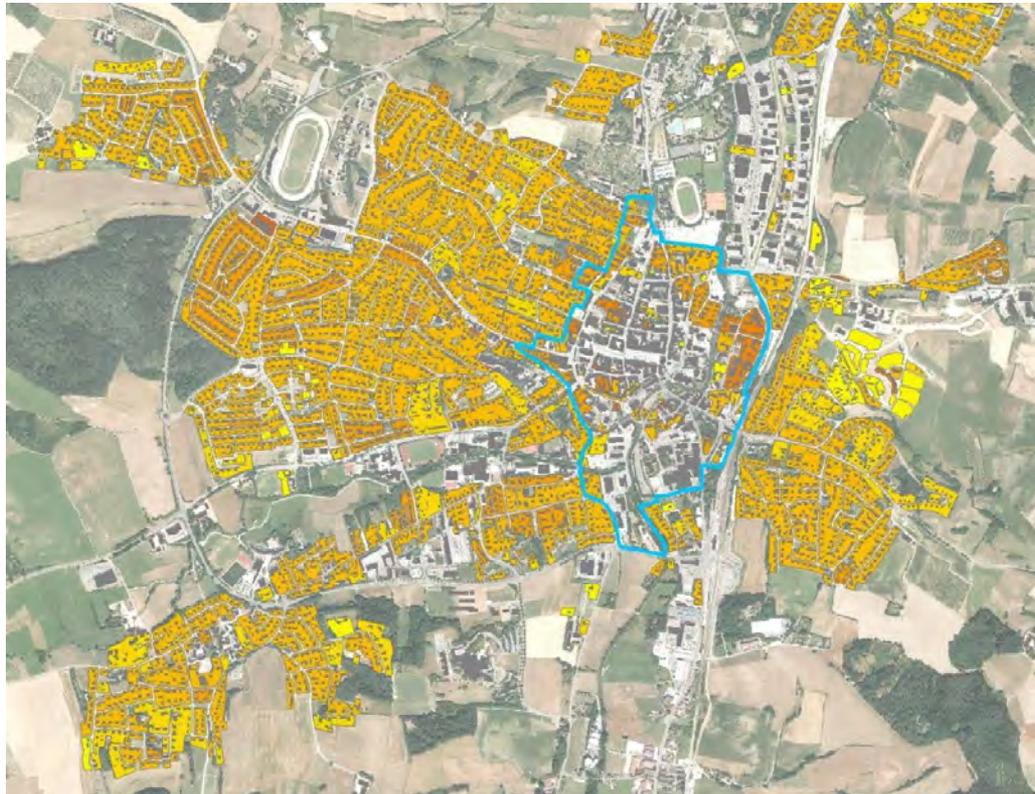
# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

Zwischen 2010 und 2014 tatsächlich errichtete Wohnungen im unbeplanten Innenbereich (Quelle: Stadt Pfaffenhofen)	421 WE
Durchschnittliche Nachverdichtung pro Jahr	84,2 WE
Hochrechnung auf 15 Jahre:	1.263 WE
Entspricht bei 2,2 Ew/WE in 15 Jahren:	plus 2.779 Ew
Entspricht bei für Neubaugebiete angesetzten 40 Ew/ha:	69,47 ha
Entspricht bei höherer innerstädtischer Verdichtung 60 Ew/ha:	46,31 ha

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

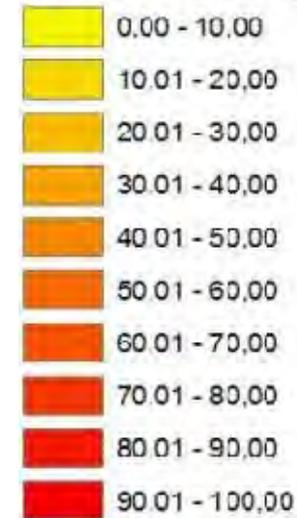
# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

## Bauliche Dichte in der Kernstadt



### Legende

#### Anteil Bebauung (%)

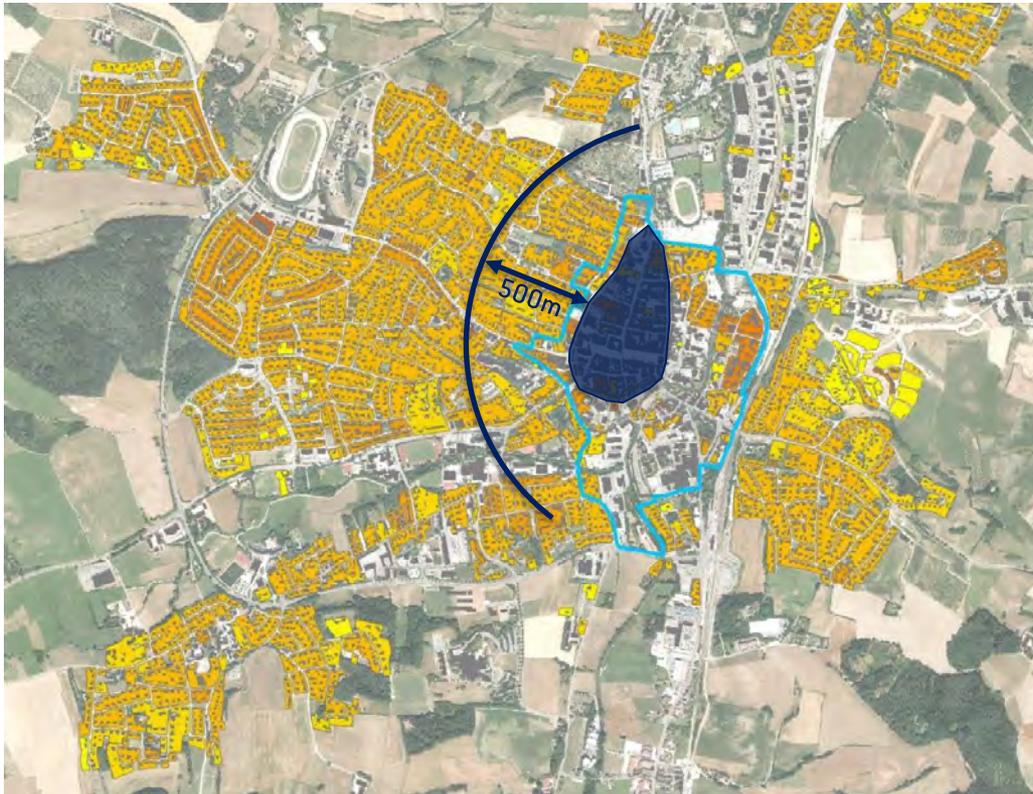


[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)



# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

## Stadtkernnahe Wohngebiete



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

Der Flächennutzungsplan muss Antworten geben auf die Fragen:

- Wieviel Nachverdichtung ist sinnvoll, um die bestehende Infrastruktur sinnvoll auszulasten und eine weitere Entwicklung nach Außen zu reduzieren ?
- Wo sind Bereiche, die aufgrund ihrer baukulturellen Bedeutung, ihrer verkehrlichen Einschränkungen oder ihrer sonstigen Eigenart in besonderem Maße vor einer Nachverdichtung zu schützen sind?

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

# Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

## Untersuchung der Wohnquartiere in der Kernstadt bezüglich ihrer Schutzbedürftigkeit vor Nachverdichtungsmaßnahmen

- Untersuchung der bestehenden baulichen Dichten
- Abgrenzung von Gebieten mit überwiegend einheitlichen Gebäudetypologien
- Baukulturelle Bewertung
- Analyse des bestehenden Baurechts

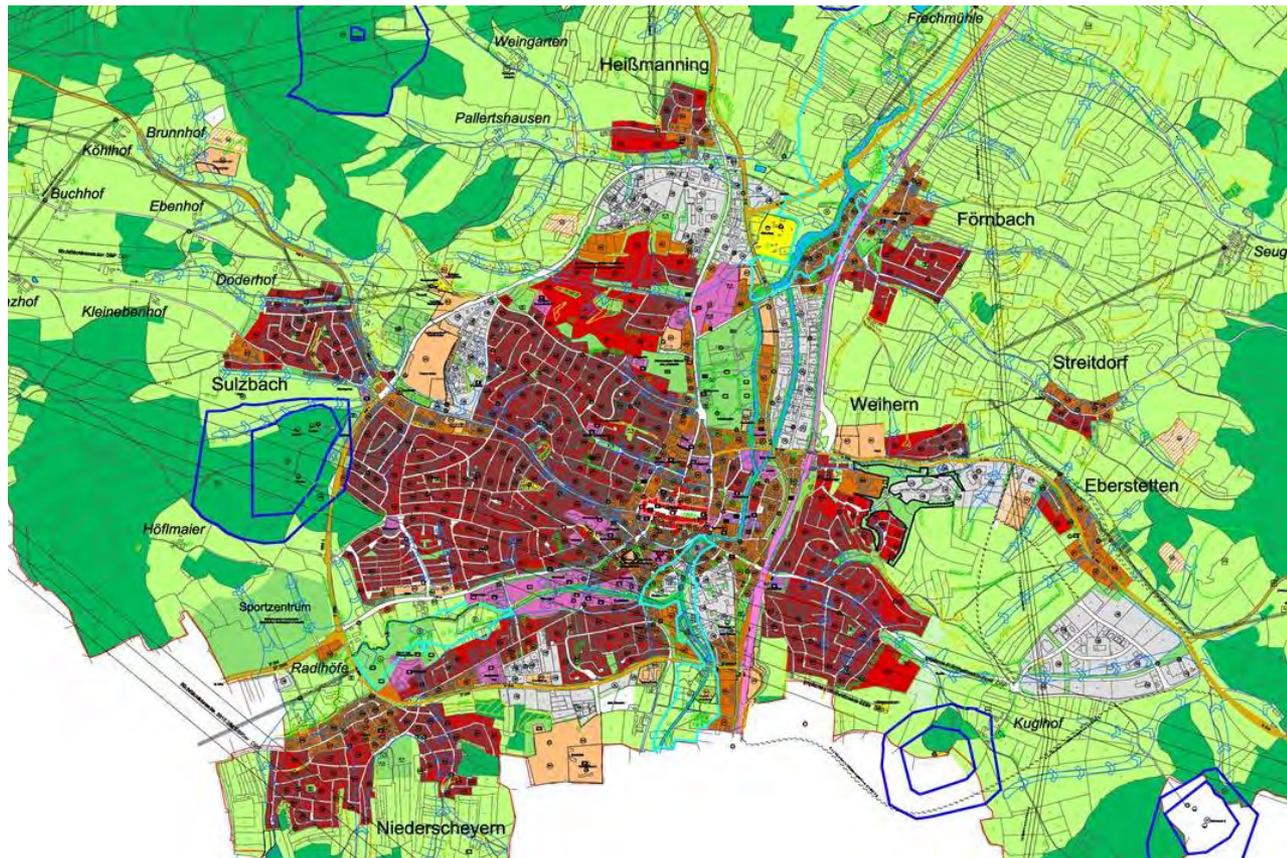
[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# In welchen Wohngebieten Pfaffenhofens stellt sich eine weitere Nachverdichtung verträglich dar?



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Gewerbeflächenentwicklung



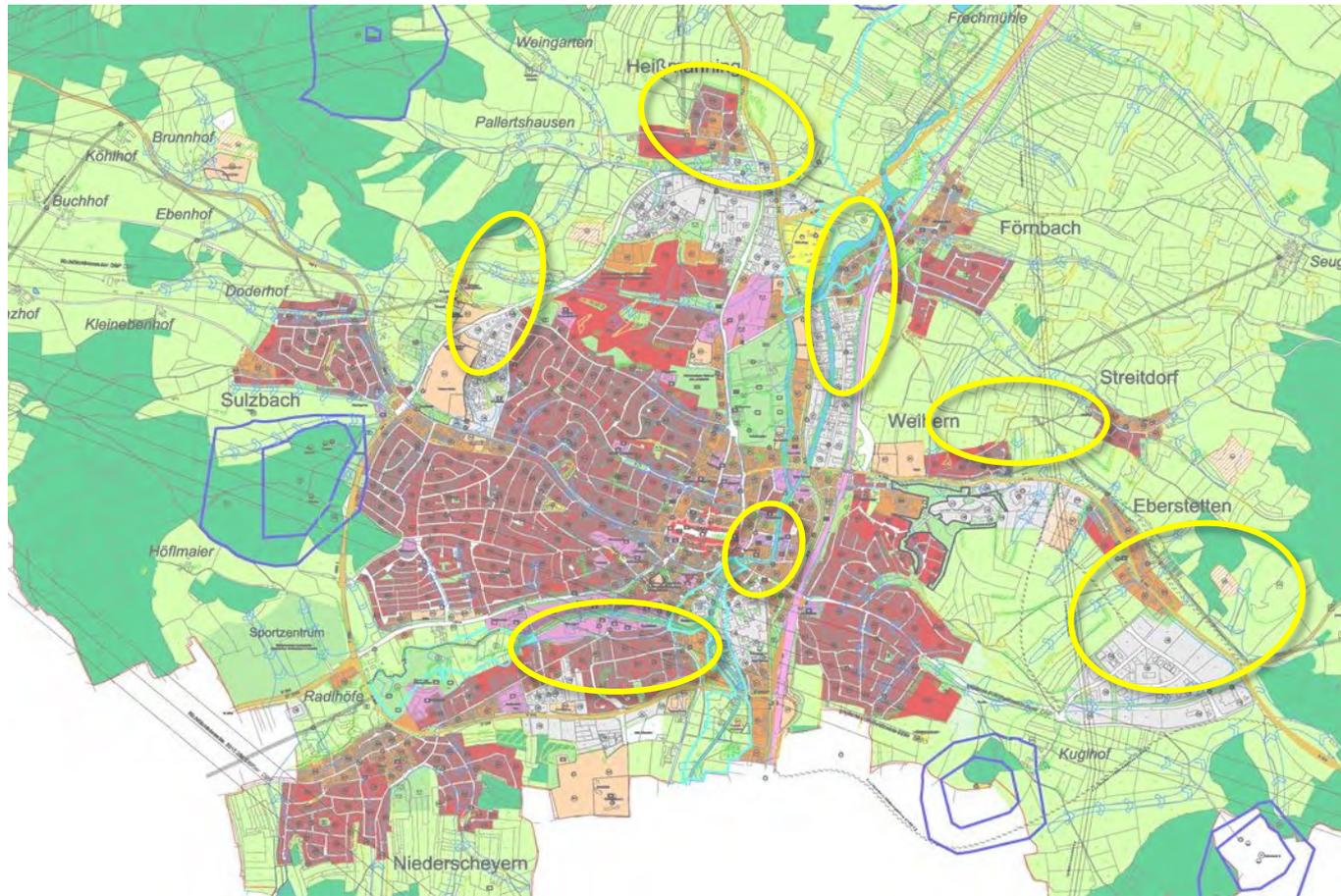
[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



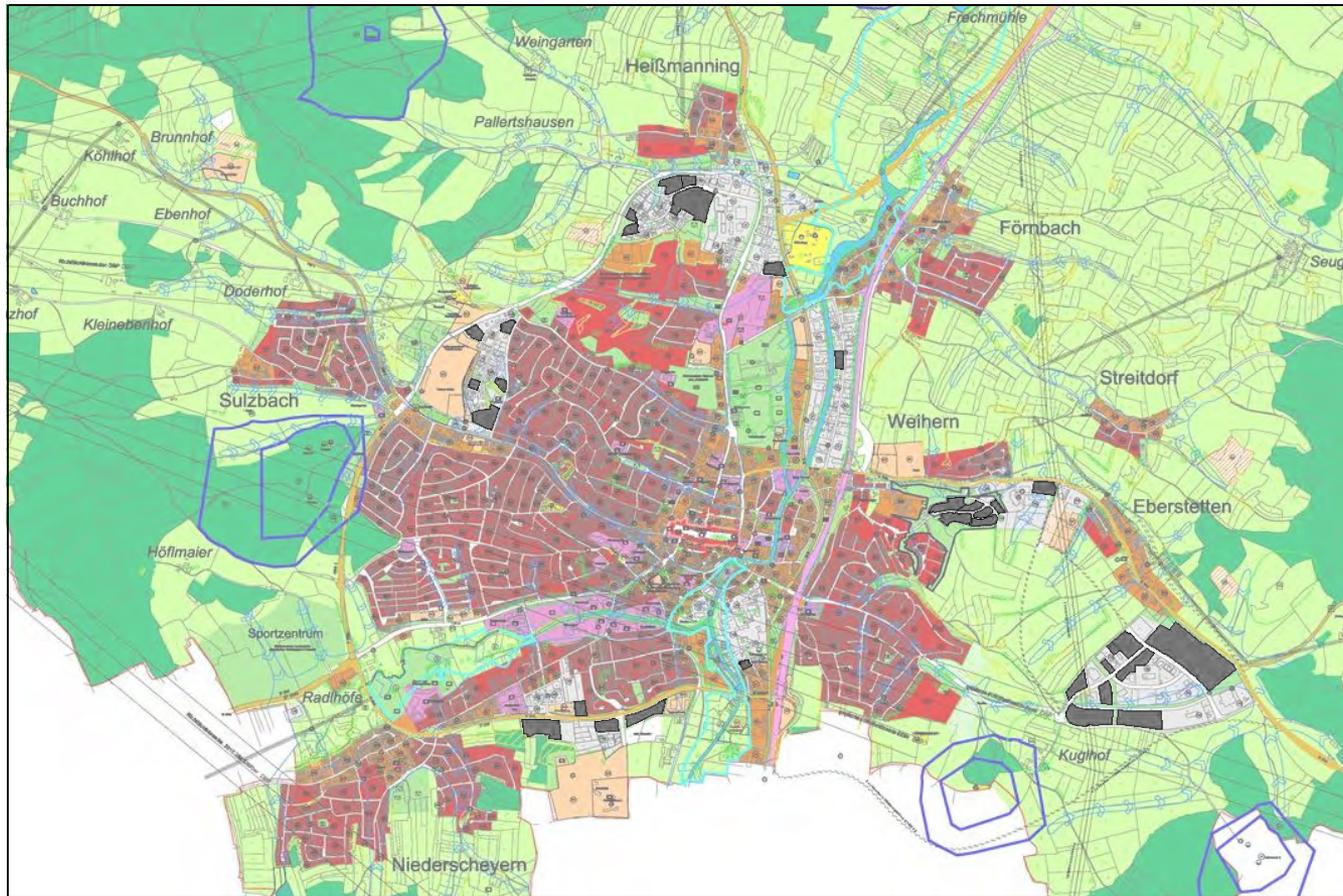
**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Gewerbeflächenentwicklung



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

# Gewerbeflächenentwicklung



Insg. ca. 29,0 ha Gewerbeflächenpotenziale

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

# Gewerbeflächenentwicklung

- Anders als bei der Wohnbauflächenentwicklung ist bei der Gewerbeflächenentwicklung keine Bedarfsberechnung möglich.
- Es ist daher zu bestimmen, welche Entwicklung seitens der Stadt Pfaffenhofen angestrebt wird (quantitativ und qualitativ).  
→ Angebotsplanung
- Erst auf dieser Grundlage kann über konkrete Flächen diskutiert werden.

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
Guter Boden für große Vorhaben

# Beschlossene Leitlinien zur Gewerbeentwicklung Klausurtagung (04./05.03.2016)

- Die Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Betriebe soll besondere Beachtung finden
- Förderung von Mischgebieten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- Keine schleichende Entwicklung von Gewerbefläche zu Wohngebieten
- Weitere Ausweisung von realisierbaren Gewerbeflächen

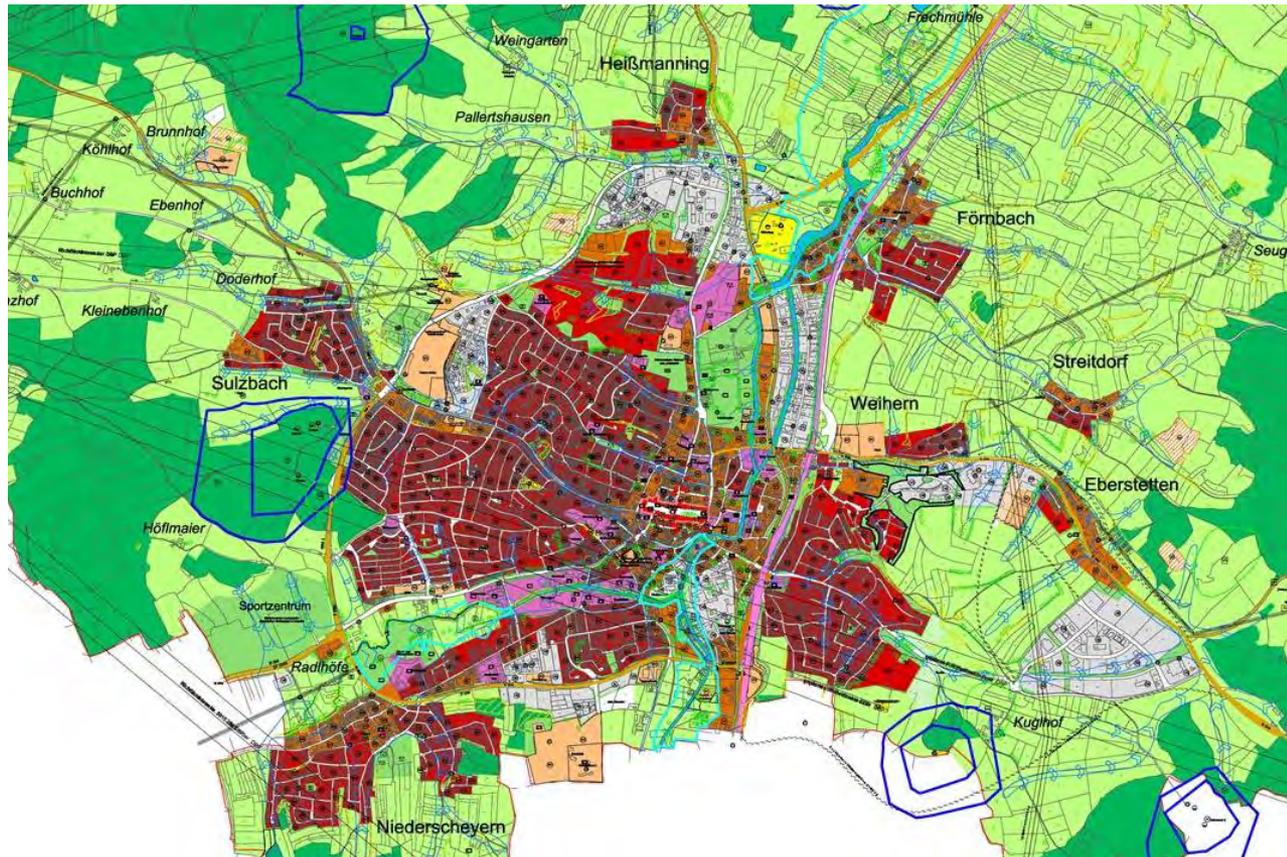
[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten  
**PAF  
UND  
DU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# Welche Gewerbeentwicklung strebt Pfaffenhofen an?



[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben