



Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 98

„Streitdorf“

1. Änderung und Erweiterung

- Begründung -

ENTWURF

zur Planfassung vom [31.07.2025](#)

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel: 08441 78-0

Fax: 08441 8807

Internet: www.pfaffenhofen.de

E-Mail: bauleitplanung@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Topografie	5
2.4	Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen	5
2.5	Erschließung	5
2.6	Bestehendes Baurecht	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	8
4	Plankonzept	9
4.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	9
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	9
4.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	9
4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	9
5	Planfestsetzungen	10
5.1	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Bauweise, Abstandsflächen und bauliche Gestaltung	12
5.3	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
5.4	Artenschutz	14
6	Planungsalternativen	16
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	16
7.1	Belange des Umweltschutzes	16
7.2	Belange des Denkmalschutzes	16
7.3	Belange des Bodenschutzes	18
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	18
7.5	Immissionsschutz	19
7.6	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen	19
7.7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	19
7.8	Auswirkungen auf den Klimaschutz	19
7.9	Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen	19
8	Flächenbilanz	19

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll der gesamte Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortes zu ermöglichen, den Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung jedoch zu erhalten. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maß ermöglicht werden, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen werden.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 19.01.2023 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen sieht sich einem hohen Siedlungsdruck für Wohnnutzungen gegenüber. Auch kleine Ortsteile wie Streitdorf, welche bisher eher der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet waren, sind dadurch einer erhöhten Bautätigkeit in Form von Mehrfamilienhäusern ausgesetzt. Die neuen Planungen sehen daher oftmals eine maximale Ausnutzung des Baurechts vor, ohne die bestehenden Strukturen vor Ort in der Planung zu berücksichtigen. Die grundsätzliche wünschenswerte Schaffung von Wohnraum soll daher in moderater Form unter Wahrung des bestehenden Gebietscharakters erfolgen und gezielt gesteuert werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet umfasst den Ortsteil Streitdorf der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm und liegt östlich des Stadtzentrums. Erschlossen wird das Gebiet über die Streitdorfer Straße von Förbach und die Straße Zum Annesberg von Weiherh.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut, überwiegend mit großen Hofanlagen, Einfamilien-, Doppel- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Erholungsräume sind im Stadtzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm vorhanden.

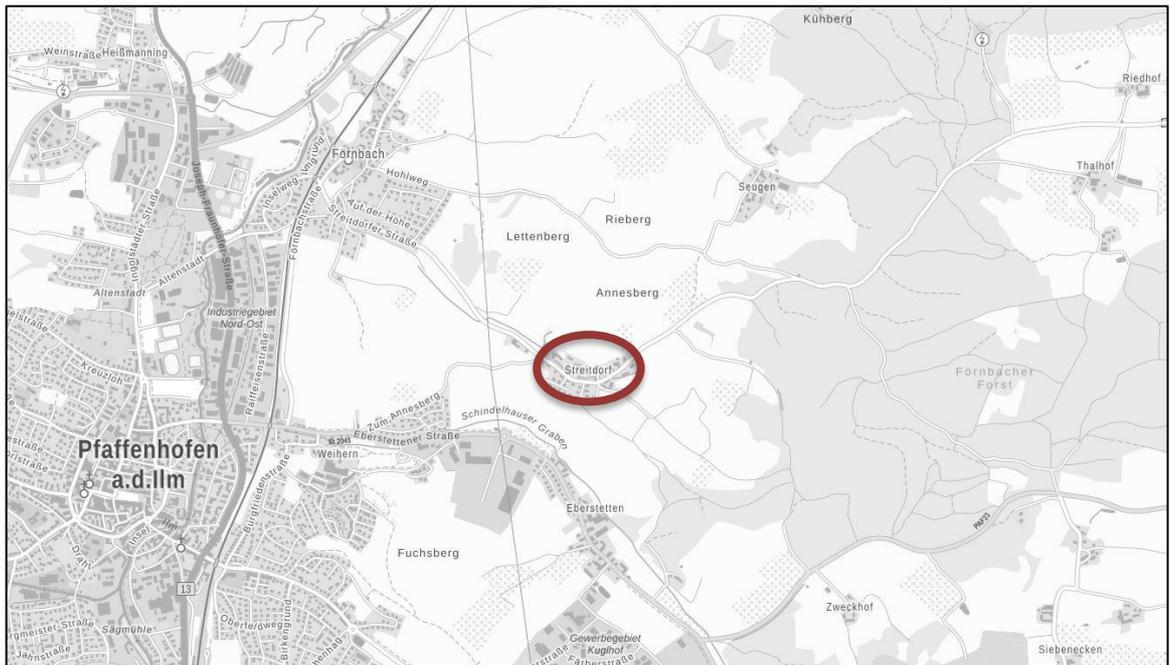


Abbildung 1: Umgriff (Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 750, 756, 758, 759, 759/4, 760, 760/2, 763, 765, 768, 770, 771, 772, 772/3, 774/4, 774/11, 776, 779, 779/2, 779/3, 781, 781/1, 783, 784, 784/2, 786, 786/1, 786/2, 786/3, 787, 787/1, 787/2, 788, 788/1, 788/2, 789, 789/1, 789/2, 789/3, 789/4, 790, 790/3, 790/4, 790/5, 790/6, 835/1, 835/2, 903/2 und 903/4 der Gemarkung Förbach, sowie die Teilflächen der Flur-Nrn. 752, 774, 833, 836, 837, 900/1, 901, 903, 903/3 und 931 der Gemarkung Förbach.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Süden von den Flur-Nrn. 791, 792, 835 und 785 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 793/2, 803, 833, 836, 837, 901, 903, 903/3, 931 und 932 Gemarkung Förbach,
- im Norden von den Flur-Nrn. 767, 839, 840, 869, 869/2, 871, 872 und 873 Gemarkung Förbach sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 774 und 900/1 Gemarkung Förbach.

Der Geltungsbereich umfasst ca. **70.108** m².

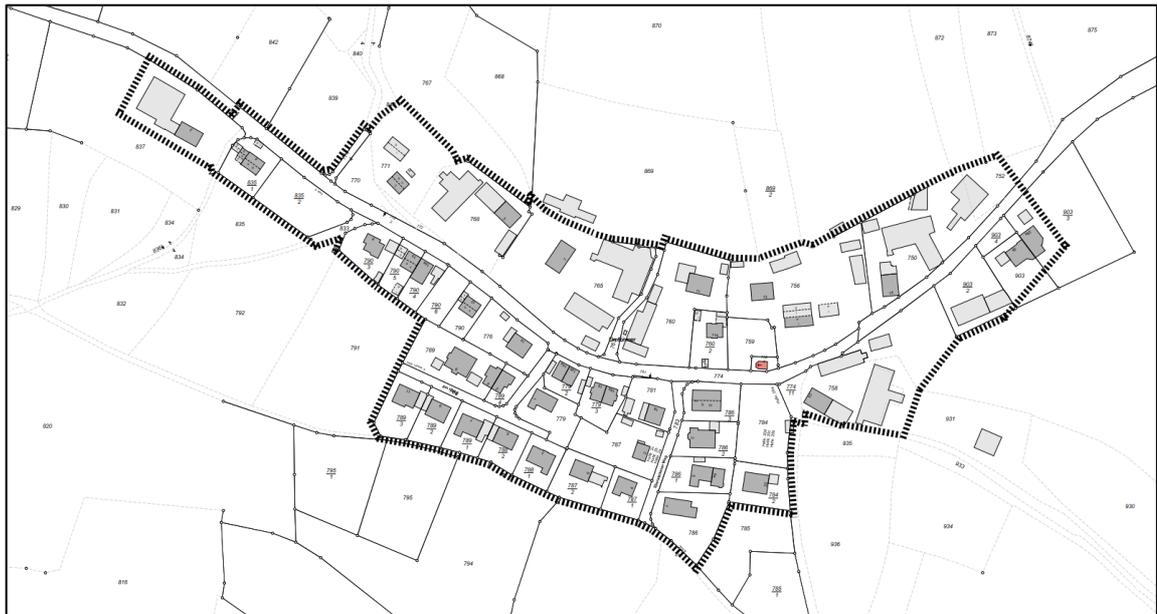


Abbildung 2: Geltungsbereich (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne M.)

2.3 Topografie

Die Straße Streitdorf bildet den Tiefpunkt des Dorfes. Nach Süden hin steigt das Gelände deutlich an mit ca. 18,7%. Der Ortsabschluss nach Süden bildet gleichzeitig das Ende der Kuppe, welche dann Richtung Weihern wieder abfällt. Nach Norden erstreckt sich das Gelände weitestgehend eben und steigt erst mit Abschluss der Bebauung an. Von West nach Ost ist entlang der Straße ebenfalls eine kontinuierliche Steigung von 7,3% zu verzeichnen.

2.4 Aktuelle Nutzung des Planungsgebietes und umliegende Nutzungen

Der Geltungsbereich ist durchmischelt von Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- aber auch Mehrfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen Gewerbebauten. Die Höfe befinden sich überwiegend auf der Nordseite der Straße Streitdorf, die Wohnhäuser mit ausschließlicher Nutzung „Wohnen“ ziehen sich den Hang nach Süden hoch. Vorherrschend ist eine offene Bauweise, meist mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach.

Um Streitdorf herum befinden sich landwirtschaftlich bewirtschaftete Äcker, Hopfenfelder und Wiesen, durchzogen von einzelnen Heckenstrukturen und Biotopen. Angrenzende Bebauungen sind nicht vorzufinden. Die nächsten Ortschaften sind Förbach im Nordwesten, Weihern im Süden und Seugen im Nordosten.

2.5 Erschließung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein im Bestand vorhandenes Baugebiet handelt, ist die Erschließung hier bereits fertiggestellt.

Verkehrlich wird das Gebiet über die Straße Streitdorf und die Zum Annesberg erschlossen. Die Straße Streitdorf führt zum Ortsteil Förbach, die Zum Annesberg zum Ortsteil Weihern. Beide Ortsteile haben direkte Verbindungen zur Kernstadt.

Der Stadtbus hält nicht im Ortsteil selbst. Die nächste Bushaltestelle für den Stadtbus ist „Weihern“, welche sich im Kreuzungsbereich der Eberstettener Straße und Dr.-Hans-Eisenmann-Straße befindet. Diese ist von Streitdorf fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Linie X4 angefahren.

Da es im Geltungsbereich und zum Ortsteil hin keinerlei Geh- und Radwege gibt, kann die fußläufige Erschließung und Fahrrad-Erschließung nur auf der Straße selbst erfolgen.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist über Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu regeln. Die Herstellung von Tiefgaragen ist zulässig.

Die Grundstücke entlang der Straße Streitdorf entwässern im Mischwassersystem, die Grundstücke im Eberstettener Straße und Am Hang in einem Trennsystem.

Abfallbehälter sind an der Haupterschließungsstraße (Straße Streitdorf) zur Leerung bereit zu stellen. Alle Grundstücke die sich in den Stichstraßen befinden, müssen Ihre Abfalltonnen zur Entleerung zur Hauptstraße bringen, da die Stichstraßen nicht von den Abfuhrfahrzeugen befahren werden.

2.6 Bestehendes Baurecht

Das bestehende Baurecht im Geltungsbereich wird in großen Teilen nach § 34 BauGB beurteilt, für einen kleinen Teilbereich gibt es bereits den Ursprungsbebauungsplan Nr. 98 „Streitdorf“.

Der Ursprungsbebauungsplan gibt Baurecht für ein Dorfgebiet, für Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier bei 0,2. Durch den neuen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung aufgehoben und nicht mehr geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Punkten angehoben und so mehr Baurecht auf den Flächen geschaffen.

Da die Art der baulichen Nutzung aktuell stark durchmischt ist und zu einem Dorfgebiet passt, in Zukunft jedoch nicht auszuschließen ist, dass landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, wurde explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. So besteht die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung ohne Einschränkung der bestehenden Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden vor Ort. Vorzufinden sind Gebäude entweder mit einem Geschoss oder mit zwei Geschossen, meist mit steilem Satteldach. Die so entstandenen Dachgeschosse werden ebenfalls für Wohnzwecke genutzt. Am Hang nach Süden sind zudem einige Häuser mit Hanggeschoss vorzufinden. Die festgesetzten baulichen Vorgaben stimmen mit der Gestaltung im Bestand überein. Da es sich in Streitdorf um viele große Grundstücke handelt, wurde bisher auch die nun vorgegebene GRZ von 0,3 auf keinem Grundstück ausgenutzt. Ein Gewerbebetrieb im Bestand weist eine Hohe Versiegelung durch Bewegungsflächen auf. Um den Betrieb in seiner Nutzung nicht einzuschränken wurde die GRZ II für Zuwegungen, Verkehrsflächen und Rangierbereiche bei Gewerbebetrieben auf 0,9 festgesetzt.

Die Baugrenzen gelten nur für Wohnhäuser. Durch die Vorgabe, in den meisten Bereichen fünf Meter von öffentlichen Flächen abzurücken, müssen einzelne Wohngebäude, welche in Zukunft einmal neu errichtet werden, von ihrer jetzigen Lage abweichen. Aufgrund der Größe der Grundstücke wird das jetzt bestehende Baurecht dadurch jedoch nicht eingeschränkt.

Nebenanlagen sind in ihrer gestalterischen Ausführung frei, um die landwirtschaftlichen Nutzungen nicht einzuschränken. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Im Bereich des HQ100 kann nur auf den Flächen gebaut werden, welche bereits jetzt bebaut sind. Durch die Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet bestand auch bisher kein Baurecht auf diesen Flächen. In den HQ100 Flächen sind mit dem Bebauungsplan außerhalb der Baugrenzen keine Nebenanlagen zulässig.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

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

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

G 3.4.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

G 3.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Z 3.2.1: Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Z 3.3.1: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

G 3.4.3: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

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

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die hier gegebene innerörtliche Nachverdichtung eines Mittelzentrums mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

In der Gesamtfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, rechtswirksam seit 06.12.2019, ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Mischbaufläche dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



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

Da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, widerspricht die vorliegende Planung dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht.

3.3 Landschaftsplan

In seinen verschiedenen Themenkarten gibt der Landschaftsplan von 2018 Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die Pläne enthalten Auskünfte oder Ziele. Nach diesen Karten handelt es sich um eine nach Norden hin südexponierte Wohn- und Mischbaufläche mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, mit dem Bodentyp 8a (Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)) im südlichen Bereich und dem Bodentyp 76b (Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)) in der Tallage Richtung Norden. In der Tallage durch die Siedlung hindurch von Ost nach West befindet sich das Fließgewässer Streitdorfer Graben (Gewässer III. Ordnugn), dessen zwei Quellen an den Siedlungsbereich angrenzen. Die Tallage wird gleichzeitig als wassersensibler Bereich dargestellt mit potentiell Grundwassereinfluss und als Kaltluftbahnenstehungsgebiet. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ein hohes und in einzelnen Teilen sogar ein sehr hohes Ertragspotential auf. Überwiegend im Süden grenzen mehrere Gehölzbiotope, Hecken, Bäume und Baumreihen an, die teilweise bis in den Siedlungsbereich hineinreichen. Ein im Siedlungsbereich befindliches Biotop ist als zu schützen und weiterzuentwickeln dargestellt. Zudem ist dargestellt, dass der verrohrte Streitdorfer Graben im Siedlungsbereich offengelegt und außerhalb der Siedlung nach Westen hin mit Gewässerrandstreifen angelegt werden soll.

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Fassungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sowie der Spielplatzsatzung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Durch den Bebauungsplan sollen in erster Linie die Nachverdichtung und die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters geregelt werden und so die bestehende Struktur bewahrt bleiben. Da die Art der baulichen Nutzung aktuell stark durchmischt ist und zu einem Dorfgebiet passt, in Zukunft jedoch zu erwarten ist, dass mehr landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, wurde explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. So besteht die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung ohne Einschränkung der bestehenden Nutzungen. Die Art der baulichen Nutzung wird daher nach wie vor nach § 34 BauGB beurteilt.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Da es sich um ein im Bestand befindliches, zentral gelegenes Gebiet handelt, verlaufen Erschließungsanlagen bereits in den Straßen „Streitdorf“, „Eberstettener Weg“ und „Am Hang“ und werden als ausreichend erachtet. Bestehende und künftige Kanäle bzw. Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum zu liegen kommen.

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder ist über Stellplätze nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung auf den einzelnen Privatgrundstücken zu regeln. Die Herstellung von Tiefgaragen ist allgemein im Plangebiet zulässig.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Trotz der Möglichkeiten der Nachverdichtung soll ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten bleiben, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Maßnahmen zur Begrünung werden durch die städtische Begrünungssatzung getroffen. Weitere Festsetzungen werden nicht als notwendig erachtet, weshalb keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen wurden.

Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, dass die bestehenden Biotope und der Streitdorfer Graben (Gewässer 3. Ordnung) nicht weiter eingeschränkt werden und sogar die Möglichkeit einer Weiterentwicklung bzw. Aufwertung besteht. Zudem wurde die Festsetzung mit aufgenommen, dass zu Biotopen mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von 3 m einzuhalten ist, [sowie zum Graben ein Abstand von 5 m \(unabhängig der Überschwemmungsflächen\)](#), sodass Wohngebäude, Nebenanlagen und landwirtschaftliche Gebäude keine Beeinträchtigung für [die Biotope und den Graben](#) darstellen können.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Anwendung der städtischen Begrünungssatzung
- Anbringen von Photovoltaik-Anlagen auf neuen Dachflächen von Wohngebäuden

5 Planfestsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung, auf dem Plan und aus den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist § 34 BauGB in den Punkten anzuwenden, zu denen keine Regelung getroffen wurde.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Um auf das Umfeld im Bestand sowie das vorzufindende Gelände zu reagieren und eine angemessene städtebauliche Lösung zu erreichen, wurde der Geltungsbereich in zwei Bereiche unterteilt.

Der Teilbereich 1 liegt nördlich und südlich der Straße „Streitdorf“. Aufgrund der flacheren Tallage wird hier eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

Der Teilbereich 2 grenzt nach Süden hin an **den Teilbereich 1** an und regelt die Bebauung an den Straßen „Am Hang“ und „Eberstettener Weg“. Die Flächen zeichnen sich durch eine starke Hanglage aus. Hier sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig. Das erste Geschoss muss jedoch als Hanggeschoss ausgebildet werden und das dritte Geschoss als Dachgeschoss, um auf das Gelände vor Ort zu reagieren. Um als Hanggeschoss gewertet zu werden muss das Geschoss an einer Gebäudeseite bis zum darauffolgenden Geschoss im Erdreich liegen bzw. ein Viertel der Gesamtlänge aller Fassaden.

Die Höhenentwicklungen entsprechen der vorhandenen Bebauungen der Wohngebäude und alten landwirtschaftlichen Hofstellen vor Ort und werden daher als vertretbar an der Stelle angesehen. Eine höhere Bebauung an der Stelle würde sich nicht mehr in den ländlichen Charakter vor Ort einfügen. Die einzelnen Geschosse werden in ihrer Höhe mit 3,00m begrenzt. Diese wird gemessen vom Rohfußboden des jeweiligen Geschosses zum jeweils darüberliegenden Rohfußboden. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass in der Gesamthöhe der einzelnen Gebäude keine Ausreißer entstehen können. Eine Geschosshöhe von 3,00m entspricht den üblichen Geschosshöhen und bietet zudem Spiel in der Gestaltung und wird daher als ausreichend angesehen. **Für das Dachgeschoss wird hingegen eine Geschosshöhe von 6,00 m festgesetzt, da hier bei einem offenen Dachstuhl je nach Dachneigung und Kniestock die Höhen sehr unterschiedlich ausfallen können.**

In den Bereichen die vom HQ100 beeinflusst werden sind Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt. Die jeweilige Höhe befindet sich 50 cm über der Überflutungshöhe im HQ100 Fall. Eine Unterschreitung der Festgesetzten Höhe ist zum Schutz von Leib und Leben nicht zulässig. Aus diesem Grund sind Kellerräume, welche sich unter der festgesetzten Höhe befinden, für Wohnnutzungen unzulässig.

Baugrenzen:

Die Baugrenzen im Gebiet wurden großflächig angelegt. Sie orientieren sich an den Gegebenheiten vor Ort wie Straßen, Biotope und Bestandsbebauung **sowie am Graben und dem davon ausgehenden faktischen HQ100**. Die Baugrenzen haben in den meisten Fällen einen Abstand von 5 m zum Straßenraum. Dieser Abstand wurde gewählt, da im Bestand nur schmale Straßen ohne Gehwege vorhanden sind. Durch den Abstand von 5 m soll sichergestellt werden, dass die Einsehbarkeit des Straßenraumes und damit die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer auch in Zukunft gegeben ist. Die Abstände der Baugrenzen zum Ortsrand hin wurden so gewählt,

dass einzelne Grundstücke auch in Zukunft sinnvoll bebaut werden können und die Bebauung im Bestand sich weiterentwickeln kann. Eine weitere Ausbreitung mit Wohnbebauung in den Landschaftsraum soll durch die Lage der Baugrenzen ausgeschlossen werden um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und unkontrolliertes wachsen auszuschließen. **Zum im Nordosten angrenzenden Hopfenfeld wird mit der Baugrenze ein Abstand von 25,00 m eingehalten. So können die vorgegebenen Schutzabstände eingehalten werden und gleichzeitig wird der Hopfenbetrieb durch mögliches heranrücken der Wohnbebauung nicht eingeschränkt.** Darüber hinaus reagieren die Baugrenzen auf das bestehende Biotop und den Streitdorfer Graben im Gebiet. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass in Zukunft eine Weiterentwicklung beider möglich ist und die bestehende Bebauung nicht näher heranrückt. Bei der Planung ist zu bedenken, dass zu Biotopen und Gewässern mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von 3,00m **bzw. 5,00m** einzuhalten ist und die Baugrenzen daher unter Umständen, je nach aktueller Lage des Grabens oder Biotopes, nicht ausgenutzt werden können. **Da im faktischen HQ100 auch bisher kein Baurecht bestand wurde in diesen Flächen keine neuen Baufelder durch Baugrenzen ausgewiesen, da innerhalb dieser Flächen nicht ohne Gefährdungen Baurecht ausgewiesen werden könnte. In den HQ100 Bereichen, in denen bereits bauliche Anlagen stehen können auch in Zukunft unter Einhaltung der übrigen Regelungen Gebäude errichtet werden.**

Grundflächenzahl:

Die zulässige GRZ wird auf 0,3 begrenzt. Da es sich in Streitdorf um viele sehr große Grundstücke handelt, wurde bisher die GRZ von 0,3 auf keinem Grundstück ausgenutzt. Die GRZ von 0,3 passt daher zum lockeren und ländlichen Charakter vor Ort und lässt dennoch eine Weiterentwicklung und auch Umnutzung auf den einzelnen Grundstücken zu. Durch die sehr großen Grundstücke könnten bei einer höheren GRZ auch entsprechend größere Häuser entstehen, die an dieser Stelle nicht gewünscht sind. **Die GRZ II wurde mit 0,6 festgesetzt, um hier mehr Spielraum auf den Flächen zu haben, auf denen Landwirtschafts-, Handwerks- oder Gewerbebetriebe angesiedelt sind bzw. sich in Zukunft ansiedeln möchten. Eine höhere Versiegelung ist nicht gewollt, um einen hohen Grünanteil im Gebiet sicher stellen zu können. Da es sich in Streitdorf um einzelne sehr große Grundstücke handelt, bestehen so ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Ein Gewerbebetrieb im Bestand weist eine Hohe Versiegelung durch Bewegungsflächen auf. Um den Betrieb in seiner Nutzung nicht einzuschränken wurde die GRZ II für Zuwegungen, Verkehrsflächen und Rangierbereiche bei Gewerbebetrieben auf 0,9 festgesetzt.**

Nutzungsichte:

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Bebauungsplan begrenzt worden. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten wird die bestehende städtebauliche Struktur berücksichtigt und eine zu starke Verdichtung in Streitdorf verhindert. Der Fokus der Wohnbebauung soll wie im Bestand auch auf Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern liegen. Eine moderate Nachverdichtung wurde durch die Festsetzung auf allen Flächen ermöglicht. Auch ist die Möglichkeit gegeben, landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen oder Hofflächen dem Wohnen zuzuführen. Eine höhere Dichte hat immer auch eine höhere Belastung der Verkehrsinfrastruktur zur Folge. Streitdorf hat im Bestand nur schmale Straßen ohne Gehwege und ohne öffentliche Stellplätze. Die Verkehrsflächen werden zudem regelmäßig von großen landwirtschaftlichen Maschinen frequentiert. Bei einer hohen Dichte je Grundstück nehmen auch vermehrt die PKWs zu, welche in der Folge auch im Straßenraum abgestellt werden. Die Straßen geben dafür keinen Platz und eine Aufwertung des Straßenraums ist nicht möglich. Da die Anbindung an den ÖPNV von Streitdorf aus nicht gegeben ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass vermehrt auf den privaten PKW verzichtet wird.

5.2 Bauweise, Abstandsflächen und bauliche Gestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine regionale Identität erhalten bleibt und auf die zukünftigen Veränderungen reagiert werden kann.

Der Charakter einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern prägt das Gebiet, fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und soll daher fortgeführt werden. Eine geschlossene Bebauung ist aufgrund der dadurch entstehenden höheren Dichte nicht vorgesehen. Die festgesetzte abweichende Bauweise im Gebiet sieht maximale Gebäudelängen von 25 m vor. Da im Gebiet teilweise sehr lange Grundstücke im Bestand vorhanden sind, soll dadurch zu massiven Gebäuden entgegengewirkt werden. Längere Wohngebäude sind im Bestand aktuell nicht vorhanden. Im Übrigen gilt bei der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig um die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe in ihrer Nutzung und Weiterentwicklung nicht einzuschränken, [dies trifft jedoch nicht auf die HQ100 Flächen zu](#).

Dachgestaltung:

Das festgesetzte Satteldach in roter oder rotbrauner Farbe entspricht der für die Region typischen Bebauung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf gilt es, die kennzeichnenden Ortsbilder zu schonen und zu erhalten, um die ortstypische Identität zu wahren. Diesem Ziel wird damit Rechnung getragen. Um bei den Vollgeschossen im Dach ausreichende Bereiche mit Wohnraumhöhen und ausreichender Belichtung zu erreichen, werden Dachaufbauten zugelassen, in ihrem Umfang zu Gunsten des Ortsbildes jedoch beschränkt. Durch die Reduzierung auf maximal zwei verschiedene Elemente von Dachaufbauten soll sichergestellt werden, dass die Dachlandschaften nicht zu unruhig werden, sondern ein ruhiges Gesamtbild entsteht. Um den ortstypischen Charakter des Gebietes zu wahren, gelten die Vorgaben der Dachformen auch für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Die Festsetzung zu Dachüberständen trägt zum gebietstypischen Erscheinungsbild bei und prägt den Ortscharakter. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Dorfes. Die Dachüberstände von 30 cm auf der Giebelseite und 50 cm auf der Traufseite entsprechen vorzufindenden Dachüberständen. Darüber hinaus haben Dachüberstände den positiven Effekt, die Außenwände vor Witterungseinflüssen zu schützen. Regenwasser wird von der Dachfläche abgeleitet, anstatt direkt an der Hauswand abzufließen. Zudem schirmt ein Dachüberstand die oberen Geschosse vor zu hoher Sonneneinstrahlung ab und dient somit in den Sommermonaten als Hitzeschutz. Dachüberstände tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und dienen der Anpassung an den Klimawandel.

Photovoltaikpflicht:

Auf allen Dachflächen sind PV-Anlagen ausdrücklich zulässig, auf neu errichteten Hauptgebäuden oder sanierten Dächern von Hauptgebäuden sind diese verpflichtend. Grund dafür ist einmal, dass das Baugesetzbuch für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorschreibt. 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 Absatz 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.

Zudem besitzt Pfaffenhofen seit 2011 ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich 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 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 gerecht zu werden, sollen die Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus bzw. Haushälfte für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden oder alternativ nach Osten oder Westen geneigte Dachfläche des Satteldaches zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Somit kann der Strombedarf der im Haus geschaffenen Wohneinheiten bilanziell zu etwa 2/3 gedeckt und ein nennenswerter Beitrag zur Stromversorgung der Haushalte geleistet werden.

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist bewusst, dass sich durch die 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, insb. da die meisten Bauherrn den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können. 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.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO für die Grundstücke im Gebiet zweckmäßig sind. Nebenanlagen müssen dabei einen Abstand von 2 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Dadurch sollen Vorgartenbereiche gestärkt werden und sich gleichzeitig die Übersichtlichkeit vom Straßenraum und damit Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger verbessern. **Darüber hinaus müssen Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu Biotopen und 5,00m zum Graben einhalten und sind nicht in den HQ100 Flächen zulässig.**

Fassadengestaltung:

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Bei Fassaden ist zusätzlich auf grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Farben zu verzichten, da sie nicht dem Erscheinungsbild entsprechen und aufgrund des hohen Reflektionsgrades den Klimawandel negativ beeinflussen. Zudem haben gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern schwarze bzw. graue Dachflächen

oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollte daher sein, z. B. helle und gedeckte Materialien bzw. Farben festzusetzen. Dunkle Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind unzulässig, da diese aufgrund des Albedo-Effekts zu einer stärkeren Erhitzung der Oberflächen führen und damit zur Erwärmung des Lokalklimas beitragen.

Balkone, Terrassen und Loggien:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfolgt grundsätzlich das Ziel der maßvollen Nachverdichtung. Dies setzt voraus, dass insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern qualitätsvolle und nutzerfreundliche Freisitze entstehen. Diese sollen einerseits größtenteils von Einblicken geschützt werden und andererseits an sehr heißen, regnerischen oder stürmischen Tagen dennoch zum Verweilen einladen. Daher sind Freisitze nur noch in Verbindung mit Loggien zulässig, da diese bei Bedarf Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Doppelhäuser:

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können in Bebauungsplänen auch Doppelhäuser festgesetzt werden. Die Festsetzung zu Doppelhäusern stellt klar, wann es sich bei einem Gebäude um ein Doppelhaus handelt: Es handelt sich um ein Doppelhaus, wenn beide Haushälften profilgleich ausgeführt sind. Die Profilgleichheit ist dann gegeben, wenn sich sowohl First als auch Traufe durchgehend und (in ihrer Position) ohne Versatz über beide Haushälften erstrecken. Dadurch soll eine wechselseitige Verträglichkeit beider Haushälften entstehen. Für die Profilgleichheit ist zudem eine einheitliche Dacheindeckung, das heißt eine gleiche Farb- und Formenwahl, vorzunehmen. Dadurch wird ein harmonisches Gesamtbild erzielt. Die Fassaden des Gesamtgebäudes müssen dabei optisch keine Einheit bilden und sich nicht spiegeln. Das bedeutet, dass eine unterschiedliche Anordnung der Fenster oder verschiedene Fassadenanstriche möglich sind.

Abstandsflächen:

Es werden die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO für verbindlich erklärt, so dass zu bedenken ist, dass die dargestellten Bauräume nicht für jede Gebäudeform mit Geländeänderungen ausgenutzt werden können.

[Einfriedungen sind Innerhalb der HQ100 Flächen nicht zulässig. Dadurch sollen im Hochwasserfall keine Verklausungen ermöglicht werden und damit ein Rückstau des Wassers verhindert werden.](#)

5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Stützmauern werden getroffen, um jedem Grundstück an seinen Grenzen Sicherheit bezüglich der Einhaltung des natürlichen Geländes durch die Nachbarnutzung zu geben. Gleichzeitig tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass der Verlauf des Oberflächenwasserabflusses nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert wird und die Durchgängigkeit des Gebietes, z.B. für Kleinsäuger, nicht unnötig gestört wird.

5.4 Artenschutz

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Lebensraum der vielen Tiere in der Stadt zu erhalten, wenn möglich sogar aufzuwerten. Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen der Lebensräume dieser, weshalb Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß § 1 Abs. 7a) BauGB sind in der Bauleitplanung auch die Auswirkungen der Planung für Tiere zu beachten. Durch die Festsetzungen der Fledermausquartiere und Nistkästen wird deren Lebensraum in der Stadt gesichert und zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung gestellt.

Die West- bzw. Südseiten der Gebäude sind aufgrund ihrer Ausrichtung zur Wetterseite (Westen) bzw. der erhöhten Sonneneinstrahlung (Süden) als Nistkastenfassaden ungeeignet.

Niststätten und Quartiere für Fledermäuse, Insekten und Vögel sind relativ einfach herzustellen. Es braucht nur Spalten und Hohlräume in Fassaden oder im Dachbereich, die einfach zugänglich für Tiere sind. Jedoch sollten dort keine anderen Tiere wie Nager eindringen, die Schaden anrichten könnten. Die Niststätten können schon beim Neubau in die Fassade- oder Dachkonstruktion integriert werden. Jedoch sollten die verbauten Elemente spezifisch an die vorhandenen Tierarten angepasst werden. Dort kann geschultes Fachpersonal wie Ökologen oder Vertreter von Naturschutzverbänden weiterhelfen.

6 Planungsalternativen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, eine alternative Planung wurde daher nicht angestrebt.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Belange des Umweltschutzes

Die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 70.108 m², davon sind 7.681 m² Verkehrsflächen, womit sich ein Nettobauland von 62.427 m² ergibt. Zulässig sind bei einem Nettobauland von 62.457 m² und einer GRZ von 0,3 eine maximale Grundfläche von 18.737 m². Das Plangebiet weist daher weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

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

7.2 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld zwei Baudenkmäler verzeichnet.

1. Aktennummer: D-1-86-143-105

Adresse: zwischen Streitdorf 11a und Streitdorf 15

Ortskapelle (Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitabschluss, abgetreppter Giebelblende und gemauertem Glockenstuhl, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung)



Abbildung 4: Foto der Ortskapelle (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

2. Aktennummer: D-1-86-143-106

Adresse: Streitdorf 6

Bildstock (Bildstock, verputzter Backsteinbau mit Satteldach; 18./19. Jh.; am westlichen Ortsende)



Abbildung 5: Foto des Bildstocks (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Durch Festsetzung im Bebauungsplan ist vorgegeben, dass mit allen baulichen Anlagen ein Abstand von 3 m zu den Denkmälern einzuhalten ist.

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

Etwaige zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

7.3 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der zentralen Lage, welche komplett bebaut ist, ist davon auszugehen, dass es schon zu Bodenveränderungen auf dem Planungsgebiet gekommen ist. Durch die Festsetzungen zur Versiegelung und die Anwendung der Begrünungssatzung sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Es sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Aufgrund der vorhandenen Topographie fällt das Gelände sowohl von Süden als auch von Norden und Osten zur Straße Streitdorf hin zum Teil deutlich ab. Schichtwasservorkommen sind daher aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhalterungen wegen Schichtwasseraustritten erforderlich werden, so sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

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

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Begrenzung der Versiegelung und den einzuhaltenden Abständen zu Biotopen und zum Graben wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser allgemein verringert. Südlich der Straße Förbach verläuft der Streitdorfer Graben als Gewässer III. Ordnung von Ost nach West. Das Bachtal wird im Bayernatlas und in den Landschaftsplänen als wassersensibler Bereich dargestellt mit potentiell Grundwassereinfluss und als Kaltluftbahnenstehungsgebiet. Im Ortsteil Streitdorf selbst ist der Graben weitestgehend verrohrt.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine hydraulische Berechnung zum Streitdorfer Graben erstellt. Dabei wurden die überschwemmten Flächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis ermittelt. Bei der Untersuchung wurden die Überschwemmungshöhen unter Berücksichtigung eines Klimaänderungsfaktors von 15% bestimmt. Bei der Berechnung wurden alle Wohngebäude und auch alle Nebenanlagen als nicht durchströmbar angenommen.

Da die Überschwemmungsflächen bisher nicht amtlich festgesetzt wurden und auch nicht vorläufig gesichert, handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Diese Flächen dürfen in ihrer Rückhaltefunktion nicht beeinträchtigt werden. Eine Bebauung innerhalb dieser Flächen ist daher nicht ohne weiteres möglich.

Die Flächen, welche bereits bebaut sind wurden in der Untersuchung als nicht durchströmbar angenommen und stellen damit keine Beeinträchtigung des Rückhaltes dar. Daher wurde um diese Flächen unter Einhaltung eines 5 m Streifens zum Gewässer ein Baufenster gezogen, welche auch in Zukunft weiterhin bebaut werden können ohne den Wasserfluss zu beeinträchtigen und negative Auswirkungen auf die Umliegenden hervorzurufen. Aus diesem Grund sind alle übrigen

Überschwemmungsflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dadurch werden die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen nicht beeinträchtigt.

Neben der Baufenster wurde auch der Erdgeschossrohfußboden über der Überschwemmungshöhe festgesetzt sowie auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.

7.5 Immissionsschutz

Aufgrund der dörflichen Strukturen und den landwirtschaftlichen Hofstellen sowie den Gewerbebetrieben ist mit Emissionen zu rechnen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Art der baulichen Nutzung nicht vorgegeben ist, sind mögliche Einwirkungen je nach geplanter Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

7.6 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Ortes. Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorgegebenen Baugrenzen lassen viel Spielraum für verschiedene Bauformen und Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht zu werden, aber auch eine Einschränkung der Landwirtschaft nicht zu erwarten ist.

7.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da es sich um ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Mit den getroffenen Festsetzungen ist zudem eine moderate Nachverdichtung sichergestellt, welche die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet.

7.8 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Jede Mehrversiegelung trägt grundsätzlich zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen bei und erhöht sommerliche Aufheizung. Diesen Effekten wurde versucht, durch Festsetzungen zur Begrünung und Versiegelung im Bebauungsplan entgegenzuwirken.

7.9 Sonstige Auswirkungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben mit Wechselwirkung im Umfeld bekannt sind. Sonstige Auswirkungen können nicht erkannt werden.

8 Flächenbilanz

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben.

Geltungsbereich: 70.108 m²

Öffentliche Straßenverkehrsflächen: 7.681 m²

Nettobauland: 62.427 m²

Zulässige Grundfläche:

Nettobauland 62.427 m² x 0,3 = 18.723,1 m²

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt ist das § 13a BauGB Verfahren anwendbar.