



B E S C H L U S S

aus der 7. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 31. Juli 2025

2.3 Erste Änderung und Erweiterung des städtischen Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ – Behandlung der Stellungnahmen –

Stadtrat Fischer kommt zur Sitzung.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 19.01.2023 (Nr. 2.2) den Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung und Erweiterung des städtischen Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ gefasst.

Die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Überplanung des gesamten Ortsteils Streitdorf und umfasst alle bebaubaren Flächen der Ortschaft.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Entwicklung des Ortsteils unter Berücksichtigung der baukulturellen Gegebenheiten und des dörflichen Charakters von Streitdorf. Insbesondere sollen ortstypische Strukturen bewahrt bleiben und das Gebiet vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung bewahrt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die in § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe liegen nicht vor. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2024 bis 18.03.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange oder Verbände gaben keine Stellungnahme ab:

- | | |
|---|---|
| 1 Landesjagdverband Bayern e.V. | 2 Gesundheitsamt |
| 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 4 Landesamt für Denkmalpflege München |
| 5 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 6 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 7 Deutsche Telekom | 8 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 9 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald;
Landesverband Bayern e.V. (SDW) | |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder Verbänden sowie aus der Öffentlichkeit:

1. ID: M1016 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfallbehälter sind an der Haupteerschließungsstraße (von Förbach Richtung Förbacher Forst) zur Leerung bereitzustellen.

Alle Grundstücke, die sich in Stichstraßen befinden, müssen Ihre Abfalltonnen zur Entleerung zur o. g. Haupteerschließungsstraße verbringen, da Stichstraßen von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden.

Abwägung:

Mit gegenständlicher Bauleitplanung wird der Ortsteil Streitdorf in seinem Bestand samt der vorhandenen Infrastruktur überplant. Änderungen für die Abfallentsorgung sind damit nicht verbunden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. ID: 1006 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen nimmt zur o. g. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Streitdorf“ wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung.

Wir weisen darauf hin, dass in Streitdorf nach unseren Unterlagen landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe bestehen. Diese dürfen durch Bauvorhaben, die aus der vorliegenden Planung resultieren, nicht beeinträchtigt werden.

Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind mit der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere der dörfliche Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher Nutzungen damit gesichert werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. ID: 1007 Bayerischer Bauernverband Kreisverband Pfaffenhofen

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

- Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. Beschädigte Wege, z. B. durch eine Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an Ihre Flächen gelangen können.
- Bei weiteren Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Wir bitten Sie, die o. g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Hinweise zu geltenden Rechtsvorschriften werden zur Kenntnis genommen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung sollen die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere der dörfliche Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher Nutzungen damit gesichert werden. Ein Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen ist bereits im Bebauungsplan-Entwurf enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4. ID: 1020 Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen, Kundencenter Pfaffenhofen

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Pfaffenhofen liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15 bis 20 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im öffentlichem Bereich eingeplant werden.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/enegie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll insbesondere der bereits bebaute Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortsteils zu steuern und dabei den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant. Eine Ertüchtigung der bestehenden Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen für eine angemessene Stromversorgung, wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Für den Fall der Notwendigkeit einer weiteren Trafostation verfügt die Stadt, insbesondere entlang der Streitdorfer Straße, über ausreichende Flächenreserven. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. ID: M1004 Gasversorgung Pfaffenhofen

Mit Schreiben vom 14.02.2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ informiert. Wir möchten vorsorglich auf die südlich des ausgewiesenen Bereichs verlaufende Hochdruckleitung HD0766-F (siehe beiliegenden Plan) hinweisen. Eine Gefährdung dieser Anlagen muss unbedingt vermieden werden.

Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgungen sind das Energiewirtschaftsgesetz, die Gas-hochdruckverordnung (GasHL-VO) und das DVGW-Regelwerk zu beachten. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie.

Situation Erdgashochdruckleitung HD0776-F

- Nach DVGW-Arbeitsblatt G 463 besteht ein Schutzstreifen von 4,0 m Breite, je 2,0 m links und rechts der Leitung
- Die Prüfung und Freigabe der Leitung erfolgte durch einen TÜV-Sachverständigen.
- Die Leitung wird entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I kontrolliert.

Aus vorstehenden Gründen, die in Übereinstimmung mit dem DVGW-Regelwerk stehen, möchten wir nochmals auf die wichtigsten Forderungen hinweisen:

- Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung sind unzulässig!
- In dem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.
- Solarkollektoren dürfen nicht in den Schutzstreifen ragen.
- Die Anlage von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem, sowie der Bau von Parkplätzen, kreuzenden Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und bei Beachtung unserer Auflagen möglich.
- Bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln o. ä. sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten. Der Einsatz von Maschinen im Schutzstreifen ist nur nach vorheriger Absprache mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG gestattet.
- In Bezug auf die Baugrenze evtl. genehmigungsrechtlich untergeordneter Gebäudeteile wie Lichtschächte, Außentreppen, Fundamente etc. sind im Schutzstreifen nicht zulässig!
- Der anstehende Boden im Bereich des Schutzstreifens darf nicht angeschnitten und das Geländeniveau über der Erdgas-Hochdruck-Leitung nicht verändert werden!
- Überbauungen, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung ist nicht zulässig!
- Bei der kurzzeitigen Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen darf es zu keiner Setzung des Bodens aufgrund zu hoher Bodenauflagekräfte durch das Lagergut bzw. dessen Transport kommen.

- Aufgrund der Gefährdung durch Rutschungen bei Baugrube, sollte der Abstand zwischen Baugrenze und Schutzstreifen 5 bis 10 m betragen!
- Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit frei zugänglich sein!

Müssen im Zuge der Baumaßnahme Anlagenteile der Gasversorgung Pfaffenhofen a. d. Ilm GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten. Frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten muss mit der Gasversorgung Pfaffenhofen a. d. Ilm GmbH & Co. KG ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden.

Wir bitten Sie, uns über die weiteren Entscheidungen auf dem Laufendem zu halten.

Abwägung:

Die thematisierte Erdgashochdruckleitung wird durch gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt. Der Trassenverlauf im Bestand samt Schutzstreifen wird in den Planunterlagen als Hinweis ergänzt.

6. ID: M1022 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o.g. Erweiterungs- und Änderungsvorhaben für einen seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm anlässlich der beabsichtigten planerischen Steuerung der Nachverdichtung im Ortsteil Streitdorf für das mit der Erweiterung nun 8 ha große Bebauungsplanänderungsgebiet.

Auch wenn für das wesentlich kleinere ursprüngliche Bebauungsplangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt war, das der bestehenden Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnbebauung und gewerblicher und handwerklicher Nutzung im Geltungsbereich entsprechend ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzt, soll mit der vorliegenden Änderungsplanung davon abgewichen werden, keine Art der baulichen Nutzung mehr festgesetzt werden und künftig eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen.

Auch wenn die im Zuge des Änderungsverfahrens vorgenommene Rücknahme der Festsetzung als dörfliches Mischgebiet nach § 5 BauNVO und künftige Beurteilung zulässiger Nutzungen im Plangeltungsbereich nach § 34 BauGB die angestrebte Struktur am besten widergeben kann, stehen wir dieser Anpassung kritisch gegenüber, bedeutet dies doch den Verlust wichtiger Ansiedlungsflächen: Gerade jene Flächen in Dorf- und Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar - und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen einen lebendigen Ortsteil mitzugestalten. Für die sich im Planungsumgriff (noch) vorhandenen gewerblichen Nutzungen, ist eine langfristig verlässliche Planung zu dem im Gebiet möglichen Handlungsrahmen von entscheidender Bedeutung.

Es dürfen im Zuge der weitergehenden Planungen keine Beeinträchtigungen für die im baulichen Umfeld vorhandenen bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen resultieren, weder in Hinblick auf den ordnungsgemäßen Betriebsablauf inklusive betriebsüblicher Emissionen und ordnungsgemäßen Betriebsverkehr, noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften. Generell ist bei der Weiterentwicklung gewachsenen dörflichen Strukturen z.B. wie vorliegend in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB sowie der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch sicherzustellen, dass dies dem Gebietscharakter gem. § 5 BauNVO entsprechend geschieht. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts, von landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Die planerischen Bemühungen der Stadt und das Bekenntnis zur Zielstellung einer Sicherung einer gemischten, der Ortslage entsprechenden, lebendigen Nutzungsmischung werden ausdrücklich weiterhin aufrecht erhalten (vgl. Kapitel 4.1), was von unserer Seite wiederum positiv herauszustellen ist: Die Erhaltung dieser dörflich strukturierten Mischnutzungen ist wie oben bereits erwähnt auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Nahversorgungsstrukturen und nicht zuletzt sind diese Flächen eben gerade für das nicht

wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. stellen Ansiedlungsoptionen dar. Wir möchten die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm wie auch in vergangenen Beteiligungsverfahren grundsätzlich bitten, ihre Bemühungen zur Nachverdichtung in einem ausgewogenen Verhältnis der Nutzungsarten gemäß dem Gebietscharakter nach § 5 BauNVO fortzuführen, sodass neben Wohnnutzung nach wie vor Raum für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen, Handwerks- und Gewerbebenutzungen und deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten entstehen kann.

Um für gewerbliche Nutzungen einen gewissen Spielraum sowie auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wäre es sehr wünschenswert, wenn z. B. hinsichtlich der Einrichtung notwendiger Nebenanlagen der mit 0,3 doch niedrig gewählte Wert überprüft werden könnte und eine bessere bauliche Nutzung durch Erhöhung der GRZ ermöglicht werden könnte. Gegebenenfalls lässt sich auch durch konkrete Anordnung der Anwendung der regulär zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ um 50% für diese Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO hier der notwendige Spielraum sichern und Planungssicherheit erreichen.

Abwägung:

Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere der dörfliche Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Nutzungen gesichert werden.

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

Die im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ tatsächlich vorherrschende Nutzung dürfte zudem eher einem Wohngebiet als einem Dorfgebiet zuzuordnen sein.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden vor Ort. Die Baugrenzen gelten nur für Wohnhäuser. 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 ausgeschöpft. Für die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan ein Maß von 0,6 festgesetzt.

Aus Sicht der Stadt wird mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend Spielraum zur Weiterentwicklung für die bestehenden Nutzungen, insbesondere auch für gewerbliche Entwicklungen, geschaffen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. ID: M1023 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

8. ID: 1019 KU Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Die Grundstücke entlang der Streitdorfer Straße entwässern in einem Mischwassersystem, die Gebäude am „Eberstettener Weg“ und der Straße „Am Hang“ in einem Trennsystem. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die aktuell gültige Satzung sowie derzeit geltende Normen sind zwingend einzuhalten (speziell die Vorgaben zur Rückstauenebene sowie der Regenwasserversickerung bzw. -speicherung).

Abwägung:

Mit gegenständlicher Bauleitplanung wird der Ortsteil Streitdorf in seinem Bestand samt der vorhandenen Infrastruktur überplant. Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen sind

damit nicht verbunden. Die geltenden Satzungen finden weiterhin Anwendung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

9. ID: 1005 KU Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird nicht von den Stadtwerken Pfaffenhofen betrieben. Der zuständige Wasserversorger ist die Ilmtalgruppe.

Abwägung:

Die Ilmtalgruppe wird am Bauleitplanverfahren beteiligt.

10. ID: M1018 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, SG 12 Tiefbau

Von Seiten des Sg. 12, Kreiseigener Tiefbau wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

11. ID: M1010 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte im Ortsteil Streitdorf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 im Verfahren gem. § 13a BauGB ändern und erweitern, um u. a. den Charakter und die regionale Identität durch Gestaltungsregelungen zu erhalten und eine Nachverdichtung mit Neuschaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Im landwirtschaftlich geprägten Streitdorf ist die mögliche Weiterentwicklung bestehender Hofstellen – ggf. auch von Nebenerwerbsbetrieben – zu beachten. Es sollte daher z. B. die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes geprüft werden.

Erläuterung:

Das ehemals landwirtschaftlich geprägte Streitdorf ist im Flächennutzungsplan, insbesondere im Bereich nördlich der Hauptstraße „Streitdorf“, als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dort befinden sich noch mehrere Hofstellen. Im Süden der Straße Streitdorf bestehen vorwiegend Wohngebäude, welche als Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im geänderten bzw. zu erweiternden Bebauungsplan wurden nun jedoch die Flächen allesamt als allgemeine Wohngebiete (WA) überplant (siehe auch Punkt 3.). Damit entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot. Wie weit die Hofstellen – ob haupt- oder nebenerwerblich – in ihrem Betrieb eingeschränkt werden, ob diese Wiederaufleben bzw. ob sogar Erweiterungsbedarf besteht, wäre aus Sicht der Fachstelle unbedingt zu klären, da die geplante Festsetzung als WA einer landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen würde. Darüber hinaus wird angeregt, zu prüfen, ob hier ggf. auf der Nordseite des Ortes z. B. auch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) in Frage kommen könnte. *[Im MDW sind nur Nebenerwerbsbetriebe zulässig. Dazu müsste die Stadt Pfaffenhofen ihre Erkenntnisse über die Höfe bezüglich ihrer Voll- bzw. Nebenerwerbseigenschaft mit der Gebietskategorie prüfen, abstimmen und ggf. darin einfließen lassen.]*

2. Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 S. 4 BayVerf) sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen (gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf). Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art. 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] insbesondere am Ortsrand soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B II1 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Es wird angeregt, zu prüfen, ob Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen werden sollten. Es wird angeregt, auf Stützmauern außer im Bereich von Grundstückszufahrten zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, die Höhe zu reduzieren bzw. Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch eine abgetreppte Stützwand mit Vorpflanzungen auf jeder Höhenstufe. Es wird angeregt, auch Festsetzungen zu Einfriedungen zu treffen, z. B. folgende: „Als

Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketten) ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.“

3. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Gemäß Kapitel 2.6 der Begründung wurde keine Art der baulichen Nutzung im Plan festgesetzt. In der Planzeichnung werden hingegen für den gesamten Bebauungsplan WA-Festsetzungen getroffen und in der Nutzungsschablone dargestellt. Sollten diese WA-Festsetzungen hier gelten, wird auf Punkt 1. verwiesen. Ansonsten wird angeregt, sie aus der Planzeichnung zu entfernen. Dabei ist die Eindeutigkeit und Klarheit der Planung sicherzustellen. Die Festsetzungen der Geschosshöhe erscheint in Bezug auf die Festsetzung eines Dachgeschosses nicht eindeutig. Es wird daher angeregt die Festsetzung unter Punkt D. 1.2 Geschosshöhe zu prüfen und ggf. eindeutig festzusetzen. Unter Punkt D. 3.4 PV-Pflicht wird im 2. Absatz festgesetzt, dass bei Einfamilien- und Doppelhäusern mindestens 20 m² Dachfläche für Photovoltaikmodule verwendet werden müssen. Dabei ist zu prüfen, wie damit bei kleineren Dachflächen umgegangen wird bzw. ob es ggf. besser als Prozentregelung im Sinne der verpflichtenden Nutzung eines Dachanteils formuliert werden sollte.

4. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen. *[Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeänderungen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungsverhältnis max. 1:2). Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser - insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens - auf dem jeweiligen Grundstück zu halten. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.]*

5. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Teile der Flächen des gegenständlichen Bebauungsplanes in Streitdorf befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Dabei ist der Streitdorfer Graben in der Planzeichnung zu erkennen, die Flächen des wassersensiblen Bereiches reichen aber (gem. Bayernatlas Naturgefahren) ungleichmäßig über den eingetragenen Grabenrand hinaus. Es wird deshalb angeregt, sich in Abwägung und Begründung damit auseinanderzusetzen, wie mit der Thematik umgegangen wird. Dabei sollte z. B. geprüft werden, ob im Einzelfall ggf. auch Baugrenzen verändert werden sollten. Den Stellungnahmen von Unterer Wasserrechtsbehörde und Wasserwirtschaftsamt kommt daher besondere Bedeutung zu.

Redaktionelle Anregungen:

Sonstiges

Es wird auf die unterschiedliche Behandlung der Eingriffsregelung in Abhängigkeit von der

Grundfläche des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB hingewiesen. Ziel der Stadt Pfaffenhofen ist es, den gesamten Ort Streitdorf mit einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu überplanen. Die Größe der Grundfläche kann nicht erkannt werden. Das Nettobauland beträgt gemäß Kapitel 8 Flächenbilanz wohl 62.457 m². Es wird daher darauf hingewiesen, dass z. B. im Falle des Absatzes 1 S. 2 Nr. 1 (Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche) für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, diese als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Bei einer Grundfläche von über 20.000 m² gilt diese Regelung in dieser Form nicht. Die Regelungen sind zu beachten.

Abwägung:

Zu 1.: Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll insbesondere der bereits bebaute Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortsteils zu steuern und dabei den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist die Art der baulichen Nutzung aktuell stark durchmischt und passend zu einem Dorfgebiet. Da in Zukunft jedoch nicht auszuschließen ist, dass landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, soll hier explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Festsetzung in der Nutzungsschablone wird dementsprechend korrigiert.

Zu 2.: Mit gegenständlicher Bauleitplanung sollen die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere der dörfliche Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher Nutzungen gesichert werden. Eine Festsetzung zur Regelung der Abstandsflächen wird ergänzt. Die Festsetzungen zu Stützmauern werden dahingehend ergänzt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Weitergehende Regelungen, wie zu Einfriedungen etc., sind nicht beabsichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.: Wie bei „Zu 1.“ bereits ausgeführt, soll explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Festsetzung in der Nutzungsschablone wird entsprechend korrigiert. Die Formulierung zur Festsetzung der Geschosshöhe wird angepasst. Eine Anpassung der Festsetzungen zur PV-Pflicht ist nicht veranlasst. Diese hat sich in anderen Plangebieten bereits bewährt. Zudem ist der Flächenansatz von 20 m² auch nicht zufällig gewählt, wie in der Begründung ausgeführt wird.

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung von Geländeschnitten ist nicht erforderlich. Mit Blick auf die in Streitdorf vorherrschenden Hochwassergefahren werden für die gefährdeten Bereiche entsprechende Bezugshöhen für eine hochwasserangepasste Bauweise ergänzt. Diese können in der entsprechenden hydraulischen Untersuchung und dem hierfür erstellten Geländemodell nachvollzogen werden.

Zur 5.: Der Ortsteil Streitdorf wurde zwischenzeitlich hydraulisch untersucht, weshalb der Planentwurf an die entsprechenden Erkenntnisse anzupassen ist, um möglichen Umweltgefahren hier entgegenwirken zu können.

Zu redaktionelle Anregungen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

12. ID: M1014 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich des Bebauungsplanes „Streitdorf“ der Stadt Pfaffenhofen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass ab 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft tritt, die dann hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Diese Hinweise sind in der Begründung unter Punkt 7.3 Belange des Bodenschutzes bereits enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbes. des Oberbodens) iRd. Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

13. ID: M1015 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Das überplante Gebiet befindet sich in der Nähe zu kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen.

Außerdem befinden sich im Planungsgebiet folgende Baudenkmäler:

Baudenkmal Aktennummer: D-I-86-143-105, Adresse: In Streitdorf, Funktion: Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle, Kurzbeschreibung: Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitschluss, abgetreppter Giebelblende und gemauertem Glockenstuhl. 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.

Baudenkmal Aktennummer: D-I-86-143-106, Adresse: Streitdorf 6, Funktion: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, Kurzbeschreibung: Bildstock, verputzter Backsteinbau mit Satteldach: 18./19. Jh.: am westlichen Ortsende.

Die Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägung:

Das BLfD wurde bereits am Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll der Ortsteil Streitdorf im Bestand überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortes zu steuern und dabei den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant.

Die gegenständlichen Baudenkmäler werden im Bebauungsplan bereits dargestellt und entsprechend bezeichnet. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler aufgrund der Bauleitplanung ist nicht ersichtlich. Eine Änderung der Planung ist icht veranlasst.

14. ID: M1011 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Ortsteil Streitdorf. In der Nutzungsschablone wurde für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Begründung ist u. a. folgendes zu entnehmen (S. 5, S. 8): 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.

Der Begründung ist des Weiteren zu entnehmen (S. 16: 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.

Des Weiteren ist der Begründung folgendes zu entnehmen (S. 7): 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. ... Da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, widerspricht die vorliegende Planung dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht.

In der Nutzungsschablone wurde jedoch für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Am östlichen Teil des Ortes grenzt ein Hopfengarten an. Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 23.01.2019 zum Gesamt-Flächennutzungsplan wird hingewiesen; Allgemein kann aus Sicht des Immissionsschutzes einer Wohnbebauung nur zugestimmt werden, wenn ein ausreichender Abstand zu Hopfengärten (50 m bzw. 25 m mit Schutzbepflanzung) eingehalten wird, ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Tierhaltungen und zu gewerblichen Nutzungen eingehalten werden kann.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstandregelung zu Hopfengärten mittlerweile geändert hat. Daher müssen zwischen Hopfengärten und Nicht-Zielflächen ein Abstand von 25 m eingehalten werden. Bei einem Nachweis des Hopfenbetriebs zur Verwendung von abdriftmindernder Technologie (Turpodrop-Düsen mit Schutzblechen mit einer Minderung von mind. 90 %) kann der Abstand auf 5 m verringert werden.

Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Bürgerenergiegenossenschaft im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm eG vom 05.08.2020 zur Errichtung und zum Betrieb von drei Windenergieanlagen wurde für den Immissionsort A (Streitdorf 28, Flur Nr. 903, Gemarkung Fornbach) ein reduzierter anteiliger Immissionsrichtwert von tags 40 dB(A) und nachts 39 dB(A) festgesetzt. Immissionsort A wurde als MD/MI (Dorfgebiet/Mischgebiet) eingestuft. Für den Immissionsort B (Streitdorf 22, Flur Nr. 784/2, Gemarkung Fornbach) wurde ein reduzierter anteiliger Immissionsrichtwert von tags 38 dB(A) und nachts 38 dB(A) festgesetzt. Immissionsort B wurde als WA (Allgemeines Wohngebiet) eingestuft.

Immissionsort A (Streitdorf 28, Flur Nr. 903, Gemarkung Fornbach) wurde in o. g. immissionsschutzrechtlichem Genehmigungsverfahren als MD/MI (Dorfgebiet/Mischgebiet) eingestuft und beurteilt. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Streitdorf“ ändert sich die Gebietseinstufung zu einem Allgemeinen Wohngebiet und somit zu einer höheren Schutzwürdigkeit, verbunden mit niedrigeren einzuhaltenden Immissionsrichtwerten (TA Lärm). Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb der drei Windenergieanlagen nicht durch nachträglich niedrigere einzuhaltende Immissionsrichtwerte eingeschränkt werden darf. Aus diesem Grund bestehen aus Sicht der Immissionsschutz-Technik erhebliche Bedenken gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Streitdorf“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Stellungnahme vom 23.01.2019:

Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 7.6.2017 und den dazu ergangenen Beschluss der Stadt Pfaffenhofen wird verwiesen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 2.11.2018 bis einschließlich 7.1.2019. Die Frist für die Abgabe der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme wurde verlängert bis 23.1.2019.

Die Planung (Flächennutzungsplan) ist nur vorbehaltlich der Bewältigung (immissionsschutzfachlicher) Konflikte verwirklicht. Das Konfliktbewältigungsgebot gilt bereits auf Flächennutzungsplanebene. Für ein abwägungsfehlerfreies Vorgehen ist dies erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile. Der Flächennutzungsplan besteht aus den beiden Planzeichnungen „Teilplan West“ und „Teilplan Ost“ sowie der Begründung.

Zur geplanten Südumgehung der Stadt Pfaffenhofen wird im dortigen Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme abgegeben.

Zum Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen wurde u. a. der Verkehrsentwicklungsplan

der gevas Humberg & Partner vom Oktober 2018 vorgelegt.

Zudem liegt von C. Hentschel Consult die Verkehrslärmuntersuchung im Stadtgebiet Pfaffenhofen – Erläuterungsbericht vom Dezember 2014 vor. Darin wurde die Immissionsbelastung durch Verkehr an ausgewählten Hauptverkehrsstrecken berechnet und graphisch dargestellt. Der Verkehrslärmuntersuchung liegt die Verkehrsuntersuchung Pfaffenhofen der Schuh & Co. GmbH, Germering vom Juli 2014 zugrunde. In Ergänzung wurde zusätzlich der Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 13 und zusätzlich die Bahnstrecke München – Ingolstadt mit betrachtet.

Bei der Darstellung der Änderungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird zwischen den zwei folgenden Kategorien unterschieden: Neuausweisungen und Bestandsanpassungen. Bei beiden Darstellungen handelt es sich um Änderungen des Flächennutzungsplanes. Neuausweisungen sind mit fortlaufenden Nummern gekennzeichnet und Bestandsanpassungen mit Buchstaben. Bei Änderungen der Kategorie Neuausweisung handelt es sich um zukünftige neue Bauflächen, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstmals ausgewiesen werden bzw. um Bauflächen, die aus verschiedenen Gründen durch die Neuausweisung andere Bauflächen bzw. von Landwirtschafts- oder Grünflächen ersetzt werden.

Bei Änderungen der Kategorie Bestandsanpassung handelt es sich um Änderungen der Darstellung von Bauflächen im bereits bebauten Stadtgebiet, durch die die Planzeichnung an die tatsächliche Nutzung vor Ort angepasst wird. ...

Streitdorf:

St-a: Bestandsanpassung Wohnbaufläche und Landwirtschaft

Anpassung der Darstellung an die aktuelle Nutzung als Wohnbaufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche. Erweiterung der Wohnbaufläche entsprechend der bestehenden Bebauung (bisher: Grünfläche)

Abwägung vom 11.04.2019:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St-b: Anpassung der Darstellung (Mischbaufläche) an die bestehende Bebauung.

Abwägung vom 11.04.2019:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

St-1: Auf Grund der Nähe des Ortsteils zur Kernstadt sind im Flächennutzungsplan neben Mischbauflächen auch bereits bebaute Wohnbauflächen dargestellt. Auf Grund der günstigen Lage des Ortsteils soll die Wohnfunktion behutsam weiterentwickelt werden. Im Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet wird eine ergänzende Potenzialfläche am westlichen Ortsrand ausgewiesen. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Abwägung vom 11.04.2019:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. ...

Abwägung:

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll der bereits bebaute Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortsteils zu steuern und dabei den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist die Art der baulichen Nutzung aktuell stark durchmischt und passend zu einem Dorfgebiet. Da in Zukunft jedoch nicht auszuschließen ist, dass landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, soll explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Festsetzung in der Nutzungsschablone wird entsprechend korrigiert.

Die Ausführungen zu Schutzabständen von Hopfengärten zu Wohnbebauungen werden zur Kenntnis genommen; sie sind entsprechend zu beachten. Der Schutzabstand der Wohnbebauungen zum thematisierten Hopfengarten beträgt im überplanten Siedlungsbereich durchweg mehr als 25m.

Die mitgeteilten Immissionsrichtwerte aus dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Bürgerenergiegenossenschaft im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm eG vom 05.08.2020 zur Errichtung und zum Betrieb von drei Windenergieanlagen im Förbacher Forst werden nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Zum Verweis auf die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 23.02.2019 wird auf die Abwägung vom 11.04.2019 verwiesen.

15. ID: M1013 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

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. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 750, 752, 756, 758, 759, 759/4, 760, 760/2, 763, 765, 768, 770, 771, 772, 772/3 774/11, 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 und 903/2 der Gemarkung Förbach, sowie die Teilflächen der Flur-Nrn. 774, 833, 836, 837, 900/1, 901 und 931 der Gemarkung Förbach. Der Geltungsbereich ist durchmischt von Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- aber auch Mehrfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen Gewerbebauten.

Der vorliegenden Planung zufolge lassen sich aktuell keine Berührungen mit Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erkennen.

Künftige naturschutzfachliche Betroffenheiten werden auf Ebene der Einzelbauanträge abgehandelt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es zur vorliegenden Planung in der Folge keine Anregungen oder Hinweise.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

16. ID: M1017 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 98 „Streitdorf“ der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

17. ID: M1012 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Die Untere Wasserrechtsbehörde nimmt zu der geplanten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, aber zum Großteil in einem sogenannten wassersensiblen Bereich, indem auch der Streitdorfer Graben liegt. Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt liegt eine hydraulische Berechnung vor, die großflächige Ausuferungen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis aufzeigt. Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Die Gemeinde hat nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - insbesondere auch in faktischen Überschwemmungsgebieten in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu ermitteln und zu bewerten. Im vorliegenden Fall hält das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Streitdorfer Grabens für erforderlich.

Aufgrund dieses Sachverhaltes hat eine sachgerechte Abwägung im Hinblick auf den Hochwasserschutz aus unserer Sicht nicht stattgefunden. Weder wurde der Sachverhalt abschließend ermittelt, noch wurden Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser getroffen.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass aus unserer Sicht die textliche Festsetzung zur Einhaltung eines Abstandes von 3 m zum Gewässer und der Verlauf der Baugrenzen, teilweise direkt am Gewässer, widersprüchlich sind. Der geforderte Abstand zum Gewässer, der laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt unabhängig der Hochwassersituation mind. 5 m betragen sollte, sollte auch durch die Baugrenzen eingehalten werden.

Abwägung:

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich eine hydraulische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen entsprechend ergänzt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

18. ID: M1003 Planungsverband Region Ingolstadt

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Planung:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung insbesondere der Wohnbebauung im Ortsteil Streitdorf zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 8 ha) befindet sich nordöstlich des Hauptortes, umfasst den bereits bebauten Bereich von Streitdorf und ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorf- bzw. Wohngebiet dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung soll u.a. keine Art der baulichen Nutzung mehr festgesetzt werden und damit generell eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Bewertung:

Die Planungen tragen als Vorhaben der verdichtenden Innenentwicklung den Erfordernissen zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 10 3.1.1 G) grundsätzlich Rechnung. Die Festsetzungen zur PV-Pflicht auf Dachflächen sind vor dem Hintergrund der Erfordernisse zum Klimaschutz (LEP 1.3.1 (G)) sowie denen zum klimaschonenden Um- und Ausbau der Energieversorgung (LEP 6.1.1 (Z), LEP 6.2.1 (Z)) ausdrücklich zu begrüßen. Da in den Ausführungen zur Grünordnung lediglich auf die Begrünungssatzung verwiesen wird, ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass gem. RP 10 3.4.4 Z auf eine Ortsrandeingrünung zu achten ist. Hierzu sollten die Planunterlagen explizit noch entsprechend ergänzt werden.

Bei Beachtung dieses Punktes kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung werden bereits Vorgaben im Sinne des RP 10 3.4.4 Z getroffen. Entsprechende Ergänzungen zur Ortsrandeingrünung sind noch vorzunehmen.

19. ID: 1002 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt Maßnahmen zur Nachverdichtung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Ortsteil Streitdorf. Das Planungsgebiet (Größe ca. 8 ha) liegt nordöstlich des Hauptortes und ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorf- bzw. Wohngebiet dargestellt. Mit o.g. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Erfordernisse der Raumordnung:

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Ergebnis: Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

20. ID: 1000 Staatliches Bauamt Ingolstadt

von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen keine Einwände gegen das unter dem Betreff angegebene Vorhaben, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

21. ID: 1001 Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm – SG Brand- und Katastrophenschutz

Örtliche Festlegungen

Der BPL/FNP liegt im Zuständigkeitsbereich der Freiwilligen Feuerwehr Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Vorhandene Ausrüstung bei der Feuerwehr Pfaffenhofen a. d. Ilm:

Die Feuerwehr ist ausreichend ausgerüstet ☒ja ☐nein

Die Feuerwehr besitzt eine vierteilige Steckleiter ☒ja ☐nein

Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung ☒ja ☐nein

Im Brandfall zur Verfügung stehende Einsatzkräfte und Einhaltung der Hilfsfrist: Aufgrund der Alarmplanung werden dem Meldebild entsprechend ausreichend Einsatzkräfte alarmiert.

Die örtlich zuständige Feuerwehr ist tagesalarmsicher ☒ja ☐nein

Die Hilfsfrist kann eingehalten werden ☒ja ☐nein

Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen.

Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

Löschwasserbedarf:

Es wird eine Löschwasserleistung von 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen. Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.

Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten:

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Betriebsart oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, biologische Stoffe, Säuren, Laugen, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend zu ergänzen.

Zweiter Rettungsweg:

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

Ansprechpartner der Feuerwehr/Brandschutzdienststelle: @stadt-pfaffenhofen.de

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei entsprechenden Vorhaben zu beachten. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll der Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortes zu steuern und dabei den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant. Die Löschwasserversorgung wird vom örtlichen WVU unverändert sichergestellt. Neue Erschließungseinrichtungen sind im Bebauungsplan nicht geplant. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

22. ID: M1021 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

23. ID: 1009 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung 3 – Landkreis Pfaffenhofen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Die Vorgehensweise beim Antreffen von Altlasten ist auf S. 15 der Begründung bereits beschrieben.

Auf Grund der vorhandenen Topographie fällt das Gelände zum bereits bebauten Bereich hin sowohl von Süden als auch von Norden und Osten zum Teil deutlich ab (zwischen ca. 459 m ü. NHN und 446 m ü. NHN). Der Hauptgrundwasserleiter steht erst ca. 15 -20 m unter GOK an. Schichtwasservorkommen sind aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhaltungen wegen Schichtwasseraustritten erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Zudem werden in der Begründung bereits Angaben gemacht zum Vorgehen beim Abriss von Bauwerken bzw. hinsichtlich Auffüllmaterial, die nach wie vor zu beachten sind.

2. Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Streitdorf wird im Trennsystem entwässert und ist an die Kläranlage Pfaffenhofen angeschlossen, die derzeit erweitert wird.

Hinweis

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Pfaffenhofen vom 31.01.2017, Az. 32/6323.2. Diese Erlaubnis ist bis zum 31.12.2036 befristet. Falls Einleitungen von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation (hier Regenwasserkanal) stattfinden sollen, die nicht von der wasserrechtlichen Erlaubnis abgedeckt sind, so ist vorab vom Kanalnetzbetreiber zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden kann.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Streitdorfer Graben, einem Gewässer III. Ordnung, durchflossen. Der Streitdorfer Graben weist am östlichen Ortsrand von Streitdorf einen 100-jährlichen Abfluss von ca. 1,7 m³/s auf. Im Zuge eines Neubauvorhabens in Streitdorf wurde eine hydraulische Berechnung erstellt und die Überschwemmungsflächen eines maßgeblichen 100-jährlichen Hochwasserereignisses für Teilbereiche des Geltungsbereiches bestimmt. Die hydraulischen Berechnungen zeigen großflächige Ausuferungen auf, die bis in die im BBP definierten Baugrenzen reichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich somit in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet muss bei der Abwägungsentscheidung der materielle Gehalt des § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigt werden.

Demnach hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Überschwemmungsgebieten für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Um diese Punkte im BBP ausreichend zu berücksichtigen muss das Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses des Streitdorfer Grabens durch die Stadt Pfaffenhofen ermittelt werden. Auf dieser Basis können dann entsprechende Festlegungen (z.B. Anpassungen der Baugrenzen) getroffen sowie die Auswirkungen des BBPs auf den Wasserstand bzw. den Hochwasserabfluss bestimmt werden. Darüber hinaus sind im BBP Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise zu treffen. Hierfür sind die Überschwemmungshöhen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses inkl. 15 % Klimazuschlag zu bestimmen.

Unabhängig von der Hochwassersituation ist ein Uferstreifen von 5,00 m gemessen ab der Uferböschungsoberkannte von jeglicher Bebauung, Auffüllungen und Einzäunungen freizuhalten. Dieser 5,00 m Streifen ist auch in den verrohrten Bereichen des Streitdorfer Grabens einzuhalten, hier gilt der Abstand von der Rohrmitte.

Nach Möglichkeit wäre es sinnvoll die verrohrten Gewässerstrecken wieder zu öffnen. Dies hätte zum einen positive Auswirkungen auf die Gewässerökologie und zum anderen vermutlich auch auf die Hochwassersituation.

Darüber hinaus ist bei den weiteren Planungen der § 77 WHG zu beachten, wonach Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zur Hochwasserproblematik, ausgehend vom Streitdorfer Graben auch kurzzeitige Überschwemmungen durch wild über die Geländeoberfläche abfließendes Wasser auftreten könnten. Diesbezüglich möchten wir auf den § 37 WHG verweisen, wonach der Abfluss von wild über die Geländeoberfläche abfließendem Wasser nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden darf.

Wir empfehlen das wild abfließende Oberflächenwasser mit in die hydraulische Berechnung zu integrieren. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf die Möglichkeit hinweisen ein

Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement erstellen zu lassen. Diese Konzepte werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel vom Freistaat Bayern mit 75 % und einer max. Förderung 150.000 € gefördert und beinhalten zum Teil die hier geforderten Berechnungen.

4. Zusammenfassung

Derzeit bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98. Diesen Bedenken kann von Seiten der Stadt Pfaffenhofen abgeholfen werden, wenn bis zum nächsten Verfahrensschritt mittels hydraulischer Berechnung das Überschwemmungsgebiet des Streitdorfer Grabens ermittelt wird. Die Thematik wild abfließende Oberflächenwasser sollten mit in die hydraulische Berechnung integriert werden. Die Ergebnisse hieraus sind dann im Bebauungsplan einzuarbeiten, z.B. hinsichtlich Festlegung von Baugrenzen bzw. Festlegungen zur hochwasserangepassten Bauweise etc.. Außerdem ist ein Uferstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus empfehlen wir zu prüfen, ob eine Öffnung der Verrohrung möglich ist.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; sie sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll der Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortes zu steuern und dabei insbesondere den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant. Im Zuge der Bauleitplanung sind keine Änderungen bei der Niederschlagswasser-Einleitung in das öffentliche Kanalnetz veranlasst. Unabhängig von gegenständlicher Bauleitplanung findet für Bauvorhaben auch hier die Entwässerungssatzung Anwendung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.: Für den Ortsteil Streitdorf wurde zwischenzeitlich eine hydraulische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt.

Der geforderte Uferstreifen von 5,00 m ab der Uferböschungsoberkante wurde ergänzt.

Der Vorschlag zur Offenlegung der verrohrten Teilstücke des Streitdorfer Grabens wird begrüßt. Tatsächlich befinden sich diese überwiegend auf privaten Flächen, weshalb eine Umsetzung nicht ohne Mitwirkung der jeweiligen Grundstückseigentümer möglich ist.

Die bestehenden Überschwemmungsgebiete sollen aufgrund gegenständlicher Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Erläuterungen mit Blick auf die Bestimmungen des § 77 WHG werden in den Planunterlagen ergänzt.

24. ID: M1024 Privatperson

Wie dem Donaukurier vom 14.02.2024 zu entnehmen, sind dort die aktuell berücksichtigten Grundstücke zum Bebauungsplan Nr. 98 „Streitdorf“ aufgeführt. Hiermit beantrage ich die in meinem Besitz befindliche Fläche Nr. ■ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Eigentümerin: ■, Flurstück Nr.: ■

Abwägung:

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ soll insbesondere der bereits bebaute Ortsteil Streitdorf überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortsteils zu steuern und dabei den Charakter sowie die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch nicht erweitert, vielmehr wird das bestehende Bauland samt seiner vorhandenen Infrastruktur überplant.

Die Neuschaffung von Bauland bedarf mit Blick auf das städtische Baulandmodell, der Infrastruktur und insbesondere auch der Siedlungsalternativen einer ganz anderen

Herangehensweise, weshalb für gegenständliches Bauleitplanverfahren eine Erweiterung des Geltungsbereiches nicht beabsichtigt ist.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden Flächen für eine wohnbauliche Erweiterung des Ortsteils vorgesehen. Die beantragten Flächen liegen jedoch nicht darin.

Beschluss:

Der Ausschuss beschloss einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Der Ausschuss billigte den überarbeiteten Entwurf der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 98 „Streitdorf“ mit der Begründung. Die Verwaltung wurde beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erneut im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf drei Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)
Stadträtin Schwarzmeier hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.