

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **Bebauungsplan**

### **„Wohngebiet Hasenäcker“**

**Markt Pfaffenhofen  
a. d. Roth**



**Begründung**

**Entwurf**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeiten der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.1.1	Planungsalternativen	5
2.1.2	Lage	5
2.1.3	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
2.1.4	Vorgaben weiterer Fachplanungen	7
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	7
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
4.5	Einfriedungen	11
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Bodendenkmalschutz/Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>16</b>

13.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	16
13.2	Maßnahmen	16
13.2.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
13.2.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
<b>14</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>19</b>
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>19</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>20</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>20</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>20</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hasenäcker“ beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren**

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf „Wohngebiet Hasenäcker“, Pfaffenhofen a. d. Roth zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hasenäcker“, Pfaffenhofen a. d. Roth lag gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... in der ..... öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der MarktMarketgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat am ..... den Bebauungsplan „Wohngebiet Hasenäcker“, Pfaffenhofen a. d. Roth als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeiten der Planaufstellung**

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem bevorzugten Wohnstandort in räumlicher Nähe zum Verdichtungsraum Ulm - Neu-Ulm entwickelt. Daher sieht sich die Gemeinde zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken und auch vermehrt nach bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Pfaffenhofen a. d. Roth nicht gedeckt. Im letzten Neubaugebiet „Hinter den Gärten II“ sind bereits alle Baugrundstücke verkauft.

Um auch in Zukunft genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen will der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth neues Wohngebiet mit einer Mischung aus Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser entwickeln und den Schwerpunkt der Ortsentwicklung im Bereich des Wohnungsbaus stärken. Der Flächennutzungsplan sieht vor die Siedlungsentwicklung besonders auf den Kernort Pfaffenhofen a. d. Roth zu konzentrieren.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit weiteren Baugrundstücken und bezahlbarem Wohnraum sichergestellt werden. Obwohl sich der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich orientiert, ist daher dennoch das Erfordernis der Neuausweisung dieses Baugebietes gegeben.

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth besitzt einen seit dem 10. Mai 2013 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet stellt dieser Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt angesehen werden.

#### **2.1.1 Planungsalternativen**

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth beabsichtigt die Siedlungsflächenausweisung auf das Siedlungsband mit dem Kernort Pfaffenhofen a. d. Roth zu konzentrieren. Um auch zukünftig preisgünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen, sollen in erster Linie Flächen mit bereits vorhandener Verkehrserschließung präferiert werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Kreisstraße NU 3 sowie der Kennzeichnung der Fläche im FNP als Wohnbauland im Kernort hat sich der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth für den vorliegenden Geltungsbereich entschieden. Zudem soll durch die Bebauung des Plangebietes sowie der zukünftig geplanten Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke ein arrondierender Abschluss des Ortsrandes auf lange Sicht geschaffen werden.

Für die bestmögliche Anordnung innerhalb des Plangebietes wurden von Kling Consult 3 städtebauliche Konzepte ausgearbeitet und in der Sitzung vom 22. März 2018 dem Marktgemeinderat vorgestellt. U. a. aufgrund der besseren Erschließungsmöglichkeiten wird die Variante 1 im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

#### **2.1.2 Lage**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth, unmittelbar südlich der Kreisstraße NU 3. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 152 und 153 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Roth mit einer Gesamtflächengröße von ca. 1,4 ha.

### 2.1.3 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

#### Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G)**) des **Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Bei der Ausweisung des Wohngebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes. Mit vorliegender Planung wird die landschaftlich unbedeutende und derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindegebietes Pfaffenhofen a. d. Roth an und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

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

#### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die derzeit große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken seitens der ortsansässigen Bevölkerung wie auch von Zugezogenen kann durch Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung nicht gedeckt werden. Seitens des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth soll ein entsprechendes Flächenpotenzial aktiviert werden. Derzeit befinden sich keine anderen dem Umfang der Planung entsprechenden Flächen in Gemeindebesitz. Potenziale der Innenentwicklung stehen somit nicht zur Verfügung.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

#### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

#### Regionalplanung

Pfaffenhofen a. d. Roth gehört zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben und zählt der raumstrukturellen Gliederung nach zum allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth als Kleinzentrum liegt an einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (Neu-Ulm – Babenhausen).

Für das Bebauungsplangebiet liegen gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf der Ostseite zur freien Landschaft hin wird dem Ziel des Regionalplanes Donau-Iller zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft entsprochen (Ziel B I 4.4).

#### **2.1.4 Vorgaben weiterer Fachplanungen**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten.

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 7 m ab (Bestandsvermessung 2018 Kling Consult, Krumbach).

#### **3.2 Bestand innerhalb**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Es sind keine Strauch- oder Baumbestände vorhanden. Ober- bzw. unterirdische Leitungen (Strom, Gas, Ver- und Entsorgung etc.) sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **3.3 Bestand außerhalb**

Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth an, wobei das nördliche Ortsgebiet und das Plangebiet durch die Kreisstraße NU 3 voneinander getrennt sind. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an. Weiter im Süden folgen weitere im Zusammenhang bebaute Ortsteile des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Zukünftig ist geplant auch die dazwischenliegenden Ackerflächen als Wohngebiet auszuweisen, um so einen geschlossenen und harmonischen Ortsrand herzustellen.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung (WA) geprägt. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und weisen keine einheitliche Firstrichtung auf. Der Kreisstraße nach Westen folgend befindet sich ein kleines Baugebiet mit Geschosswohnungsbau mit 2 bis 3 Vollgeschossen sowie 6 bis 8 Wohneinheiten (kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden).

## 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurden 3 Varianten eines städtebaulichen Konzeptes von Kling Consult erstellt. Nach dem Ergebnis der Beschlussfassung im Marktgemeinderat vom 22. März 2018 wird die Variante 1 im Bebauungsplan umgesetzt.

**Abb. 1: Städtebauliches Konzept Variante 1**



Das städtebauliche Konzept verfolgt eine gestaffelte Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern im Norden des Plangebietes und einer aufgelockerten Einzelhausbebauung im südlichen Bereich.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser orientieren sich entlang der Kreisstraße NU 3. Hier soll durch eine straßenbegleitende Baumreihe innerhalb eines Grünstreifens die besondere städtebauliche Situation am Ortseingang ansprechend gestaltet werden. Um einen lockeren Übergang zur Einzelhausbebauung zu schaffen werden die Gartenbereiche der Mehrfamilienhäuser nach Süden orientiert.

Die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes orientiert sich an der geplanten Ringerschließungsstraße. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhausgrundstücke betragen i. M. ca. 500 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird durch Baumpflanzungen in den privaten Grundstücken aufgelockert und durch eine Ortsrandeingrünung im Osten zur freien Landschaft gefasst. Eine Fußwegverbindung an der südlichen Plangebietsgrenze ermöglicht weiterhin die Zugänglichkeit zu naturnahen Bereichen östlich des Plangebietes, die der Naherholung dienen.



Nachdem das Baugebiet unter anderem auch für junge Familien entwickelt wird und die Grundstücke ausreichend Platz bieten, ist davon auszugehen, dass im unmittelbaren Wohnumfeld (private Gärten) ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder entstehen. Zusätzlich ist in angemessener räumlicher Nähe (200 m NW, Kolpingstraße) ein Spielplatz vorhanden. Im Zuge einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Süden kann ein weiterer Spielplatz errichtet werden.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden generell ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen wird ein etwaiges Störpotenzial im Allgemeinen Wohngebiet durch die genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes vermieden.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in 2 Bereiche unterteilt: einen nördlichen Bereich mit Mehrfamilienhäusern (nachfolgend WA 1) und einen südlichen mit Ein- und Zweifamilienhäusern Bereich (nachfolgend WA 2).

### WA 1

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8) ermöglichen eine auf den umgehenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise. Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu gewährleisten sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind zwingend mit 3 Vollgeschossen zu errichten. Bei Gebäuden mit Satteldach muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Damit die geplanten Gebäude die Firsthöhe der südlich angrenzenden Wohnbebauung (WA 2) nicht wesentlich überschreiten, wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt.

Um die Gebäudehöhenentwicklung zusätzlich zu steuern, wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit max. 0,4 m über der Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Zur Wahrung einer verträglichen städtebaulichen Dichte erfolgt die Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 10.

Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen kann die GRZ auf maximal 0,8 erhöht werden. Dadurch wird das Grundstück zu einem Großteil versiegelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Gargeneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu errichten.
- Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm (bei Bäumen 80 cm) Höhe zu überdecken und zu begrünen.

Bei den zulässigen Dachformen sollen nur flachgeneigte Dächer zulässig sein, Walmdach, Pultdach und Flachdach mit einem geringen Neigungsgrad (0° - 20°) sowie Satteldach (20° - 30°), um ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen.

## WA 2

Es ist seitens des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth beabsichtigt, den ländlich-dörflichen Charakter zu bewahren. Demnach erfolgt im WA 2 die Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf GRZ: 0,35, GFZ: 0,6. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (max. 10 m) sowie einer Wandhöhe (max. 7,0 m) bedingen eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung. Die zulässigen Dachformen werden wie folgt festgesetzt: Satteldach, Walmdach und Zeltdach. Die Dachneigung soll bei Satteldächern zwischen 20° und 45° betragen. Bei Zeltdächern und Walmdächern soll die Dachneigung zwischen 15° und 25° betragen, um die Integration in die Dachlandschaft der wohnbaulichen Umgebung zu ermöglichen. Das Pult- und Flachdach werden im WA 2 als fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen.

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da die unmittelbar angrenzenden Bebauung keine einheitliche Firstrichtung aufweist.

## 4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Zurzeit gilt die „Ortssatzung für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze bei Wohngebäuden“, der Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth (im Weiteren: StplSatz), die am 01.02.1994 in Kraft getreten ist.

Demnach hängt die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude von der Größe der Wohnung gemäß § 1.1 StplSatz wie folgt ab:

Einfamilienwohnhaus bzw. Doppelhaushälfte	2,0 Stellplätze
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	3,0 Stellplätze
Mehrfamilienwohnhaus	
pro Wohnung bis 35 m <sup>2</sup> :	1,0 Stellplätze
pro Wohnung bis 60 m <sup>2</sup> :	1,5 Stellplätze
pro Wohnung über 60 m <sup>2</sup> :	2,0 Stellplätze

Die Stellfläche vor Garagen wird nicht als eigenständiger Stellplatz anerkannt (§ 1 StplSatz). Weitere Einzelheiten kann der o. g. Stellplatzsatzung entnommen werden, die bei der Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann.

Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Pkw vor den Garagen zu gewährleisten und somit den Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten und oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

#### WA 1

Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist zulässig. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

#### WA 2

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, mit Ausnahme der als „Flächen für Garagen“ gekennzeichneten Flächen. Hier sollen auch Garagen an der nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze zulässig sein.

### **4.5 Einfriedungen**

Einfriedungen zur Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante und in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Auf diese Weise wird eine visuelle Offenheit im Wohngebiet erzielt. Der Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante wird auf 0,15 m festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern. Gabionenzäune (mit Steinen gefüllten Zaunelemente) sind nicht als Mauern sondern als Einfriedungen zu werten und damit allgemein zulässig.

## **5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße NU 3 (Kr NU 3) verkehrlich an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Ortstafel befindet sich auf Höhe der westlichen Plangebietsgrenze, daher gilt eine Höchstgeschwindigkeit entlang des Plangebietes von 70 km/h. Es besteht die Möglichkeit zur Versetzung der Ortstafel an die östliche Plangebietsgrenze, wenn nach Fertigstellung des neuen Baugebietes der Markt Pfaffenhofen einen entsprechenden Antrag stellt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich innerörtlich (westlich) in ca. 290 m Entfernung zur Plangebietsgrenze. Entlang der Kr NU 3 gilt bis dahin ein anbaufreier Streifen von 15 m ab Fahrbahnkante (§ 23 BayStrWG) innerhalb dessen keine Gebäude errichtet werden dürfen. Ausnahmen von den Anbauverböten können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist im Bebauungsplan ein Sichtdreieck auf Höhe der Einfahrt in das Baugebiet im Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb dessen keine Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. errichtet oder angelegt werden dürfen, die sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben.

Die Bestandsgebäude entlang der Kr NU 3 in Richtung Westen sind bereits mit geringem Abstand als die 15 m zur Fahrbahn errichtet worden. Mit der Bebauung im Plangebiet soll eine städtebaulich ansprechender Ortseingang geschaffen werden. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die Gebäude in einem Abstand von weniger als 15 m zu errichten. Dadurch soll bereits auf Höhe des Plangebietes der Eindruck einer innerörtlichen Situation (an die Straße herangerückte Bebauung) entstehen.

Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach (Besprechung Staatliches Bauamt Krumbach – Kling Consult vom Februar 2018) ist aufgrund der städtebaulichen Situation eine Bebauung innerhalb der anbaufreien Zone möglich, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und die Sichtverhältnisse nicht negativ beeinflusst werden. Es wird ein Mindestabstand von 12 m zwischen Bebauung und Fahrbahnrand eingehalten. Der Mindestabstand der Bebauung sowie die öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit einer Breite von 6 m entlang der KR NU 3 berücksichtigen einen geplanten straßenbegleitenden Rad- und Fußweg sowie die Möglichkeit, im Fall einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Süden, auf der Kr NU 3 eine Linksabbiegerspur einzurichten.

Zur internen Erschließung des Plangebietes wird eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Die Breite des Straßenraums ermöglicht, dass einseitig geparkt wird und dabei eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,25 m verbleibt.

Im Zuge einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes kann die Erschließungsstraße nach Süden verlängert werden. Eine 2. Zufahrt zum Plangebiet wäre dann über die Marienfriedstraße Flur-Nr. 132/3 möglich.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch einen mengen- und druckmäßig ausreichenden Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen des Marktes Pfaffenhofen an der Roth gewährleistet. Der Anschluss erfolgt in der Hermann-Köhl-Straße Flur-Nr. 166/2.

Die Abwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Marktes Pfaffenhofen an der Roth sichergestellt. Der Anschluss erfolgt in der Hermann-Köhl-Straße Flur-Nr. 166/2.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromanbieter über den Netzbetreiber LVN. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN/VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas durch die Erdgas Schwaben GmbH zu prüfen.

## **7 Niederschlagswasserbeseitigung**

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um allgemeine bautechnische, bodenmechanische sowie geologische, hydrologische Beurteilungswerte zu ermitteln (Kling Consult Krumbach, 26. April 2018).

Die aufgeschlossenen Deckschichten liegen bis zu einer Tiefe von 2,0 m bis 2,9 m unter GOK vor. Im Hinblick auf ihre Korngrößenverteilung liegen diese meist in Form von sandi-

gen bis stark sandigen, schwach tonigen bis tonigen und teils schwach kiesigen Schluffen in weicher bis steifer Konsistenz bzw. in Form von schluffigen bis stark schluffigen, teils kiesigen und teils schwach tonigen Sanden vor.

Eine Versickerung ist aufgrund der zu geringen Durchlässigkeit der im Plangebiet aufgeschlossenen Böden voraussichtlich nicht möglich. Dies kann aber nicht für alle Teilbereiche abschließend ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit zur Versickerung ist im Zuge der Baumaßnahmen weiter zu prüfen.

Im Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit möglich auf der privaten Grundstücksfläche versickert werden soll. Ist dies nicht möglich, muss eine zeitverzögerte Abgabe des Regenwassers an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hermann-Köhl-Straße Flur-Nr. 166/2 gewährleistet werden, z.B. durch die Errichtung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen rechtlichen Grundlagen und technischen Vorschriften zu beachten (z. B. technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW).

## **8 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „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 soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ausrichtung der Gebäude obliegt den Bauherren individuell, so dass die Bauherren hinsichtlich einer energetisch optimalen Ausrichtung flexibel sind.

Durch die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern.

Es wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 erreichen.

Auf eine verbindliche Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparungsverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EEWärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO<sub>2</sub>-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

## 9 Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 924-405-KCK) vom 17. Mai 2018 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Straßenverkehrslärmbelastung im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird grundsätzlich zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden. Generell sind für den Fall einer heranrückenden Bebauung an einen bestehenden Verkehrsweg – bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu deren Einhaltung außerhalb an Gebäuden bzw. zur Wahrung einzuhaltender Innenpegel schützenswerter Nutzungen der Hierarchie folgend aktive Lärmschutzmaßnahmen vor passiven Lärmschutzmaßnahmen anzustreben.

Sind z. B. aus der städtebaulichen Situation, Höhenbegrenzung des Lärmschutzes (aus statischen oder landschaftsästhetischen Gründen) oder Ineffektivität des Lärmschutzes aufgrund unvollständigen Schutzes aller Geschosse bzw. Unverhältnismäßigkeit der Kosten zum Nutzen der Lärmschutzeinrichtung aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll, dann sind anstelle von bzw. in Ergänzung zu aktiven Lärmschutzeinrichtungen durch passive Maßnahmen entsprechende Innenpegel zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wird von einer aktiven Lärmschutzeinrichtung abgesehen. Eine Lärmschutzeinrichtung würde nur das Erdgeschoss schützen oder müsste sehr hoch ausgebaut werden. Dies ist aus Kostengründen als unverhältnismäßig anzusehen. Zudem müsste die Lärmschutzeinrichtung aufgrund der Zufahrt zum Baugebiet an der Kr NU 3 unterbrochen werden. Auch aus ortsgestalterischen Gründen sind aktive Lärmschutzeinrichtungen an der Stelle und in der Höhe nicht gewünscht. Das Baugebiet liegt direkt am Ortseingang. Durch die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wird darauf geachtet, die städtebauliche Situation am Ortseingang von Pfaffenhofen nicht durch eine aktive Lärmschutzeinrichtung zu beeinträchtigen und den dörflichen Charakter der Gemeinde zu bewahren.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und Überschreitungen der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Aufgrund der geplanten 3-geschossigen Wohngebäude im Norden des Plangebietes wurde geprüft, wie sich die Schallausbreitung zur gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung verändern würde. Selbst in dem Fall, dass eine durchgehende Bauzeile errichtet werden würde, ergibt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite lediglich eine Erhöhung um ca. 0,5 dB. Diese Veränderung ist nicht wahrnehmbar.

Nach erfolgter Bebauung des Plangebietes ist seitens des Marktes Pfaffenhofen geplant, zu beantragen, dass die Ortstafel an die östliche Plangebietsgrenze versetzt wird. Dadurch wäre die Geschwindigkeit auf Höhe des Plangebietes reduziert und die Lärmmissionen würden sich ebenfalls verringern.

## **10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2(G)).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzend.

Aufgrund der nicht ausreichenden Innenentwicklungsmöglichkeiten im Markt Pfaffenhofen a. d. Roth werden mit der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes Wohnbauflächen für den zukünftigen Bedarf der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet niedriges Maß (GRZ = WA 1 0,4 / WA 2 0,35) reduziert wird.

## **11 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **12 Bodendenkmalschutz/Altlasten**

Derzeit sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an

den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

## **13 Grünordnerischer Fachbeitrag**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages (GOF) in den Bebauungsplan: Kling Consult, Krumbach: Grünordnerischer Fachbeitrag mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Wohngebiet Hasenäcker“, Stand 19. Januar 2018.

### **13.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse**

Die Bestandsituation im Plangebiet ist im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Detail dokumentiert (siehe Anlage).

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Lage des Plangebietes angrenzend an bebauten Wohngebietsflächen und Straßen das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft aufweist. Zudem wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine weiteren Vegetationsstrukturen auf.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

### **13.2 Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

#### **13.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Im Osten des Plangebietes sind zur Eingrünung Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch eine Einbindung in die freie Landschaft geschaffen wird. Das Baum-Strauch-Verhältnis soll 15:1 betragen. Die Grünflächen zur Eingrünung sind mit einer Größe von insgesamt ca. 327 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Im Norden wird die Anpflanzung einer Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt, um einen ansprechenden Ortseingang zu schaffen. Die Baumreihe soll innerhalb einer Grünfläche von 6 m Breite stehen. Diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche-Straßenbegleitgrün festgesetzt und schafft eine Abgrenzung der Wohnbebauung zur Kreisstraße NU 3 und kann den geplanten straßenbegleitendem Fuß und Radweg in Richtung Beuren aufnehmen.



Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Innerhalb des Plangebietes sind je Baugrundstück entsprechend der Planzeichnung standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze gemäß der in der Bebauungsplansatzung enthaltenen Artenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen / Obstbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume.
- Bepflanzung der anzulegenden Ortsrandeingrünung mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.

Die weiteren Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume / Obstbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

Innerhalb des WA1 sollen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen flachgeneigte Dächer (0° -20°) der Hauptgebäude auf mindestens 80 % der Fläche extensiv begrünt werden. Dadurch können zusätzliche Grünflächen geschaffen werden, welche nicht nur der Verbesserung des Landschaftsbildes sondern z.B. auch der Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen. Dächer mit extensiver Dachbegrünung sollen auf mindestens 8 cm durchwurzelbare Substratauflage mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräutern, Gräsern) so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

### 13.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13b BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die planerische Entscheidung für eine Bebauung ist bereits vor dem gegenständlichen Verfahren erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## 14 Spezieller Artenschutz

Durch eine Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen. Der Plangeber eines Bebauungsplanes ist jedoch gehalten zu prüfen, ob der Vollzug des Planes ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote möglich ist. Solche Zugriffsverbote sind z. B.:

- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintereungs- und Wanderungszeiten
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur

Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen

Artenschutz eingehalten sind, wird anhand des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierzu wurde Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in den Bebauungsplan integriert (siehe Anlage): Kling Consult, Krumbach: Grünordnerischer Fachbeitrag mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Wohngebiet Hasenäcker“, Stand 19. Januar 2018. Hierfür erfolgte im November 2017 eine Begehung des Plangebietes und des unmittelbaren Umfeldes.

Im Ergebnis ist ein relevantes Vorkommen von anderen Arten, als Vögel und Fledermäuse auszuschließen. Bezüglich der Arten Vögel und Fledermäuse wurden keine Hinweise gefunden, dass das Plangebiet eine wesentliche Rolle hinsichtlich des Schutzes dieser Arten spielt, z. B. Auffinden von verlassenen Nestern, Auffinden von Kot- und Fraßspuren von Fledermäusen u. ä.. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass zukünftig vor Durchführung von Baumaßnahmen Brutvögel Häuser oder Bäume im Plangebiet als Brutplatz nehmen oder Fledermäuse das Gebiet als Jagdrevier, Winterquartier, Tagesschlafquartier oder Wochenstube nutzen.

Im Fachbeitrag Artenschutz werden daher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen wie folgt empfohlen, um sicherzustellen, dass beim Vollzug des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintreten. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen um:

- Vermeidungsmaßnahmen:

**V1:** Vollständige Baugebietserschließung in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeiten) sowie Beseitigung aller Strukturen, in denen bodenbrütende Vogelarten einen Nistplatz finden

**V2:** Werden im Vorfeld von Bodenarbeiten (Kontrolle unmittelbar davor) außerhalb des oben genannten Zeitraumes (also von Anfang März bis Ende September) dennoch brütende Vögel gefunden, muss

- die CEF-Maßnahme inklusive Erfolgskontrolle umgehend umgesetzt werden oder
- ggf. mit Bodenarbeiten bis zum Brutende gewartet werden.
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen:

**CEF:** Wenn Bodenbrüter im Vorfeld von Bodenarbeiten gefunden werden, dann Anlage von **zwei „Lerchenfenstern“** als PIK (= produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme für bodenbrütende Feldvogelarten, 2 x 20 m<sup>2</sup>, am effektivsten bei Wintergetreide, vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Hasenäcker“ Anlage III.3). Dabei müssen bezüglich des Verlustes als Nahrungshabitat in der Umgebung ausreichend Ausweichlebensräume mit mindestens gleicher Güte wie die zu überbauenden Ackerflächen zur Verfügung stehen (Erfolgskontrolle):

- **Vorgaben im Hinblick auf die Lage:**
  - (1) auf den im Osten an den neuen Siedlungsrand angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen oder
  - (2) sonstigen im Gemeindegebiet als geeignet einzustufenden Flächen (vorab Abstimmung der Lage mit der UNB)
  - (3) und auf jährlich wechselnden/kleinräumig rotierenden Flächen (zur Minimierung des Feinddruckes)

- **zeitlich im Vorfeld**, also **vor dem eigentlichen Brutbeginn** (i. d. R. **rechtzeitig** bei der Einsaat von Wintergetreide) in dem Jahr **vor Bodenarbeiten** für das zukünftige „Wohngebiet Hasenäcker“ (**Erschließungsbeginn**)
  - (1) zur Ablenkung von der zur Bebauung anstehenden Ackerfläche sowie
  - (2) Attraktivitätssteigerung einer dann notwendigen Ausweichfläche im Hinblick auf das Brutpotenzial (bewuchsfreie Fehlstellen innerhalb von Getreideäckern)

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei allen vom Vorhaben betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) Maßnahmen sichergestellt, welche gewährleisten, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

## 15 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	14.095	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.956	m <sup>2</sup>	13,9 %
öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün	724	m <sup>2</sup>	5,1 %
allgemeines Wohngebiet (WA 1)	3.406	m <sup>2</sup>	24,2 %
darunter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	97	m <sup>2</sup>	
allgemeines Wohngebiet (WA 2)	8.012	m <sup>2</sup>	56,8 %
darunter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	230	m <sup>2</sup>	
max. überbaubare Grundstücksfläche (WA 1)	1.362	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche (WA 1)	2.725	m <sup>2</sup>	
max. überbaubare Grundstücksfläche (WA 2)	2.804	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche (WA 2)	4.807	m <sup>2</sup>	

## 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband „Mittleres Rothtal“, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 7 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 8 Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
- 9 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Betastraße 6 - 8, Unterföhring
- 10 LEW Augsburg

- 11 Landratsamt Neu-Ulm
- 12 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 14 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 15 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 16 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 17 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 18 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“

## **18 Anlagen**

- 1) GOF mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Wohngebiet Hasenäcker“, Kling Consult vom 19. Januar 2018
- 2) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Wohngebiet Hasenäcker“, Kling Consult vom 17. Mai 2018
- 3) Baugrundgutachten zur Bauleitplanung „Wohngebiet Hasenäcker“, Kling Consult vom 26. April 2018

## **19 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Bebauungsplan vom 17. Mai 2018

Begründung vom 17. Mai 2018

## **20 Verfasser**

Team Regionalplanung/Bauleitplanung

Krumbach, 17. Mai 2018

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

M. Sc. Geogr. Fürstenberg

*(Markt Pfaffenhofen a. d. Roth), den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*