

**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**

## **Bebauungsplan**

**„Grundstück Flur-Nr. 845“,  
Gemarkung Beuren**

**Markt Pfaffenhofen  
a. d. Roth**



**Begründung**

**2. 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	Bebauungsplan 2. Entwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungsalternativen	5
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
2.5	Vorgaben weiterer Fachplanungen	6
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
3.1	Bestand innerhalb	6
3.2	Bestand außerhalb	7
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>7</b>
4.1	Art baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Einfriedungen	8
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
9.1	Verkehrslärm	11
9.2	Staub und Gerüche	12
<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Bodendenkmalschutz/Altlasten</b>	<b>12</b>

12.1	Bodendenkmalschutz	12
12.2	Altlasten	13
<b>13</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>13</b>
14.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	13
14.2	Maßnahmen	14
<b>15</b>	<b>Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>17</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>15</b>
<b>18</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>15</b>
18.1	Geh- und Fahrrecht	15
18.2	Leitungsrecht	15
<b>19</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>15</b>
<b>20</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
<b>21</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>
<b>22</b>	<b>Verfasser</b>	<b>16</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 845“, Gemarkung Beuren beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **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 Entwurf des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 845“, Gemarkung Beuren zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth öffentlich aus.

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

### **1.4 Bebauungsplan 2. Entwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Marktgemeinderat dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 845“, Gemarkung Beuren zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## 1.5 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat am .....den Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 845“ , Gemarkung Beuren als Satzung beschlossen.

## 2 Erforderlichkeit 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 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 Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, will der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth den Schwerpunkt der Ortsentwicklung im Bereich des Wohnungsbaus stärken.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem 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. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für sonstige Grünflächen (enger Siedlungsbereich, Begleitgrün an Straßen) dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

Gemäß § 13b BauGB kann ein von den Darstellungen des FNP abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Vorliegend handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand der Gemarkung Beuren, der ausschließlich durch bereits bestehende Wohnbauflächen gekennzeichnet ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

### 2.2 Planungsalternativen

Der Marktgemeinderat hat sich nach Abwägung von Planungsalternativen und aufgrund der bestehenden Erschließung über die Kreisstraße NU 3 (Kr NU 3), Flur-Nr. 844/3, Ge-

markung Beuren und das Grundstück Flur-Nr. 842/3, Gemarkung Beuren sowie der dadurch entstehenden harmonischen Arrondierung des Ortsrandes für den festgelegten Geltungsbereich entschieden. Eine gebietsinterne Planungsalternative besteht aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht.

## **2.3 Lage**

Die Gemarkung Beuren liegt ca. 1,5 km östlich des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Das Plangebiet selbst liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze, entlang der Kr NU 3. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 845 der Gemarkung Beuren mit einer Gesamtflächengröße von ca. 0,4 ha.

## **2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung**

Die Gemarkung Beuren gehört zum Unterzentrum Pfaffenhofen a. d. Roth. Pfaffenhofen a. d. Roth ist ein Markt im Landkreis Neu-Ulm und gehört zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben. Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum allgemeinen ländlichen Raum.

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). Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes handelt, sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Siedlungsstruktur anwendbar.

## **2.5 Vorgaben weiterer Fachplanungen**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten. Etwa 50 m östlich der Gemarkung Beuren weist das ABSP eine überregionale Verbundachse von Feuchtgebieten aus, diese hat auf das Bebauungsplangebiet keine Auswirkungen.

In der Biotopkartierung Bayern sind für das Bebauungsplangebiet keine Biotope kartiert.

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

### **3.1 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich gegenwärtig ein Fahrsilo. Dieses wird nicht mehr genutzt und soll entfernt werden. An der östlichen Grenze befindet sich ein etwa 12 m hoher Laubbaum mit einem Durchmesser von 12 m.

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich nordöstlich ein unterirdisches Regenüberlaufbecken. Für Wartungsarbeiten besteht hier bereits eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde.

### **3.2 Bestand außerhalb**

Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an.

Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich die in Zusammenhang bebauten Ortsteile von Beuren an.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung (WA) geprägt. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser und weisen keine einheitliche Firstausrichtung auf. Das westlich angrenzende Wohngebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ vom 10.02.2012 gesichert.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von ca. fünf Baugrundstücken. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha.

Durch die geplante Bebauung soll ein harmonischer Abschluss des Ortsrandes erfolgen. Durch die Bebauung wird die Lücke zwischen dem westlich angrenzenden Neubaugebiet „Hinter den Gärten II“ und den im Norden angrenzenden Siedlungsbestand arrondiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung vor. Diese soll sich gestalterisch an die umgebene Bebauung anpassen, um den ländlich-dörflichen Charakter der Gemeinde zu bewahren.

Die Festsetzung zulässiger Dachformen wird wie folgt festgesetzt: Satteldach, Walmdach und Zeldach. Die Dachneigung soll bei Satteldächern zwischen 20° und 45° betragen. Bei Zeldächern und Walmdächern soll die Dachneigung zwischen 15° und 25° betragen, um die Integration in die Dachlandschaft der wohnbaulichen Umgebung zu ermöglichen. Das Pultdach und das Flachdach werden im vorliegenden Baugebiet als fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen.

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, lediglich empfohlen, da die unmittelbar angrenzende Bebauung keine einheitliche Firstausrichtung aufweist.

### **4.1 Art 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 im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes vermieden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 845“, Gemarkung Beuren setzt für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit 1 bis 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,35; GFZ: 0,5) ermöglichen eine auf den umgehenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise, wobei zugleich die Begrenzungen der maximalen Gebäudehöhe (max. 10,0 m) sowie der Wandhöhe (max. 6,50 m) eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung bedingen. Um zusätzlich die Gebäudehöhenentwicklung zu lenken, wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens derart festgesetzt, dass dieser die Höhe des natürlichen Geländes um max. 1,5 m überschreiten darf. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (vorliegend der Rad- und Fußweg) werden durchgehend mit 3,0 m festgesetzt.

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken selbst je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß Planschrieb auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern öffentlicher, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, -anlagen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist insbesondere im Bereich des unterirdischen Regenüberlaufbeckens (RÜB) zu beachten. Für Wartungsarbeiten ist hierzu bereits eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde vorhanden.

## 4.3 Einfriedungen

Um entlang des öffentlichen Straßenraumes einen einheitlichen Rahmen für zulässige Einfriedungen festzusetzen und bei Würdigung der Ortsrandlage, wird bestimmt, dass Mauern nicht zulässig sind. Zaunsockel sind im Hinblick auf die Durchlässigkeit von Kleintieren, nur bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Geländeoberkante zulässig.

## 5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist südlich unmittelbar an die Kr NU 3, Flur-Nr. 844/3 angeschlossen. Für den nördlichen Planbereich erfolgt die Erschließung über die Gemeindestraße Flur-Nr. 842/3. Die Zufahrt zu den hinterliegenden Flurstücken Nr. 841 und 842 wird durch ein Geh- und Fahrrecht östlich außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

Die interne Erschließung des südlichen Planbereiches erfolgt über eine Privatstraße. Festgesetzt wird lediglich ein Einfahrtbereich zur Kr NU 3, direkt gegenüber der Einfahrt in das angrenzende Neubaugebiet „Hinter den Gärten II“. Dadurch soll gewährleistet werden, dass keine versetzten Einfahrten entstehen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.



Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich erst auf Höhe der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Es gilt entlang der Kr NU 3 ein anbaufreier Streifen von 15 m ab Fahrbahnkante (§ 23 BayStrWG) innerhalb dessen keine Gebäude errichtet werden dürfen. Ausnahmen von den Anbauverboten 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 ab Höhe des Einfahrtsbereiches 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. Das Sichtfeld für den Straßenbegleitenden Radweg befindet sich innerhalb des Sichtfeldes für die Straße und ist, aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Planzeichnung nicht als eigenes Sichtdreieck dargestellt, berücksichtigt jedoch den Radweg.

Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßen Seite im Neubaugebiet „Hinter den Gärten II“ sind bereits mit geringerem Abstand zur Fahrbahn errichtet worden. Mit der Bebauung im Plangebiet soll eine definitive Ortsabrundung geschaffen werden. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die Gebäude innerhalb des Plangebietes um weniger als 15 m heranzurücken, um den Zusammenhang der Bebauung zu verdeutlichen und einen ansprechenden Ortseingang (Verdeutlichung, dass man sich im Ortsbereich befindet) zu schaffen.

Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach (Besprechung Staatliches Bauamt Krumbach – Kling Consult vom 26. 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. Dies ist vorliegend der Fall. Es wird ein Mindestabstand von 7 m zwischen Bebauung und Fahrbahnkante eingehalten.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Der Anschluss erfolgt über das Grundstück Flur-Nr. 842/3. Um auch den südlichen Bereich über dieses Grundstück und weiter an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Flur-Nr. 842/3 anzuschließen, wird ein Leitungsrecht von ca. 4,0 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Baugebiet wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes Mittleres Rothtal ebenfalls über das Grundstück 842/3 und das festgesetztes Leitungsrecht angeschlossen.

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 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Gemäß Erfahrungen von Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken sind die anstehenden Schichten geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten:

- ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)

## 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 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 die Möglichkeit einer verbindlichen 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**

### **9.1 Verkehrslärm**

Die schalltechnische Begutachtung (Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 845“, Gemarkung Beuren) gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 884-405-KCK) vom 6. Februar 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 Grenzwerte 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 könnten die Baugrundstücke nur bedingt mit einer aktiven Lärmschutzeinrichtung geschützt werden. 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 nicht gewünscht. Das Baugebiet liegt direkt am Ortseingang und im gegenüberliegenden Baugebiet „Hinter den Gärten II“ wurde bereits darauf geachtet die städtebauliche Situation am Ortseingang von Beuren nicht durch eine 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 im vorliegenden Bebauungsplan deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Zusätzlich werden zur Nachtzeit die 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.

## **9.2 Staub und Gerüche**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist mit keinen Konflikten hinsichtlich der Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen zu rechnen. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grün- und Ackerland) können zeitweilige Lärm-, Staub-, und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; 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 begrenzen.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemarkung Beuren des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth nachzukommen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich. Ein Potential für die Innenentwicklung ist im bestehenden Siedlungsgebiet nicht vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da durch entsprechende Festsetzungen (GRZ, Baugebietseingrünung) gewährleistet ist, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes einem der Wohnnutzung (Einfamilienhäuser mit Gärten) angemessenen Stand entspricht.

## **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. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **12 Bodendenkmalschutz/Altlasten**

### **12.1 Bodendenkmalschutz**

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:**

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

**12.2 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

**13 Spezieller Artenschutz**

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

**14 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 in den Bebauungsplan.

**14.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse**

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe (ca. 2 km) zum Westhang des Nord-Süd-verlaufenden Bibertals, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, Nord-Süd-verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln- und Schotterplatten.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche) genutzt. An der östlichen Grenze befindet sich ein ca. 12 m hoher Laubbaum mit ca. 12 m Kronendurchmesser. Weitere Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Der Laubbaum ist im

Stammbereich geschädigt und im Habitus stark beeinträchtigt (durchgewachsener Stockausschlag). Der Baum wird deshalb als nicht zwingend zu erhalten festgesetzt.

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.

## 14.2 Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind zur Eingrünung Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Grünflächen zur Eingrünung sind mit einer Größe von insgesamt ca. 332 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im nördliche Teilbereich endet die Eingrünung auf Höhe der Baugrenze, da sich nördlich ein unterirdisches Regenüberlaufbecken befindet, und dieser Bereich zur Wartung freigehalten werden soll.

Im Planbereich sind zur Eingrünung mind. fünf hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist je Baugrundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. 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 den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

## 15 Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt wird, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

## 16 Umweltbericht

Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

## 17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4976	m <sup>2</sup>	100 %
davon:			
allgemeines Wohngebiet (WA)	3987	m <sup>2</sup>	80 %
darunter private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher – Ortsrandeingrünung	332	m <sup>2</sup>	
sonstige Flächen (Sichtdreieck)	989	m <sup>2</sup>	20 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	1.395	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	1.994	m <sup>2</sup>	

## 18 Bodenordnung

### 18.1 Geh- und Fahrrecht

Geh- und Fahrrechte werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Aufgrund dessen, dass das Grundstück im Besitz eines Eigentümers ist, ist davon auszugehen das im Zuge der Bebauung für die geplante Privatstraße entsprechende Geh- und Fahrrechte für hinter liegende Grundstücke in eigener Zuständigkeit geregelt werden.

### 18.2 Leitungsrecht

Im Bebauungsplan wird vom Flurstück-Nr. 842/3 aus, in dem die Leitungen für die Ver- und Entsorgung liegen, ein Leitungsrecht mit 4,0 m Breite nach Süd-Osten festgesetzt. Da die endgültige Aufteilung der geplanten Grundstücke nicht festgelegt ist, ist auf Ebene der weiteren Planung und Bebauung dafür zu sorgen, dass die Ver- und Entsorgung aller Grundstücke in eigener Zuständigkeit geregelt wird.

## 19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 3 Abwasserzweckverband „Mittleres Rothtal“, Pfaffenhofen
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 6 Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
- 7 LEW Augsburg
- 8 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Betastraße 6 - 8, Unterföhring
- 9 Landratsamt Neu-Ulm
- 10 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt
- 11 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 12 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 13 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 14 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 15 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 16 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“

**20 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 2. Entwurf Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen vom 18. Oktober 2018
- 2. Entwurf Begründung vom 18. Oktober 2018

**21 Anlagen**

Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 845“, Gemarkung Beuren vom 06. Februar 2018

**22 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 18. Oktober 2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

M.Sc. Geogr. Fürstenberg

*Pfaffenhofen a. d. Roth, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*