

**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. 133/4“,
Gemarkung Roth**

**Markt Pfaffenhofen
a. d. Roth**



Begründung

2. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungsalternativen	6
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
2.5	Vorgaben weiterer Fachplanungen	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
3.1	Bestand außerhalb	7
3.2	Bestand innerhalb	7
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
4.1	Art baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Einfriedungen	8
5	Verkehrerschließung	8
6	Ver- und Entsorgung	9
7	Freileitung Stromversorgung	9
8	Niederschlagswasserbehandlung/Grundwasser	10
9	Klimaschutz	10
10	Immissionsschutz/Staub und Gerüche	11
11	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	11
12	Brandschutz	11
13	Bodendenkmalschutz/Altlasten	11
13.1	Bodendenkmalschutz	11

13.2	Altlasten	12
14	Spezieller Artenschutz	12
15	Grünordnerischer Fachbeitrag	12
15.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	12
15.2	Maßnahmen	13
16	Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
17	Umweltbericht	13
18	Planungsstatistik	14
19	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
20	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	14
21	Bestandteile des Bebauungsplanes	14
22	Verfasser	15

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat in der Sitzung vom 22. September 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 133/4“, Gemarkung Roth beschlossen und am 12. Oktober 2018 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 oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

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 22. September 2018 beschloss der Marktgemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 133/4“, Gemarkung Roth zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 12. Oktober 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. Oktober 2018 bis 26. November 2018 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 23. Oktober 2018 bis 26. November 2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 6. Juni 2019 beschloss der Marktgemeinderat dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 133/4“, Gemarkung Roth zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. 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.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat amden Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 133/4“ , Gemarkung Roth 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 der Markt 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 (FNP). Der FNP stellt für das Plangebiet Flächen für sonstige Grünflächen (enger Siedlungsbereich, Begleitgrün an Straßen) sowie landwirtschaftliche Flächen dar. Die südlich angrenzenden Flächen der Gemarkung Roth sind im rechtswirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellt. 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 Roth, der ausschließlich durch bereits bestehende Wohnbauflächen gekennzeichnet ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

2.2 Planungsalternativen

Im Innenbereich von Roth sind mehrere Baulücken festzustellen. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum des Marktes Pfaffenhofen und die bisherigen Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbare Zeit nicht gegeben ist.

Der Markt Pfaffenhofen hat sich aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze über den Holderweg und der bestehenden Flächenverfügbarkeit sowie der dadurch entstehenden harmonischen Arrondierung des Ortsrandes für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Norden der Gemarkung Roth entschieden.

2.3 Lage

Die Gemarkung Roth liegt ca. 0,5 km nordwestlich des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Das Plangebiet selbst liegt an der nördlichen Gemeindegrenze, in zweiter Reihe zum Holderweg. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 133/4 und einen Teilbereich der Flurstücke Nr. 134 und 149/2 der Gemarkung Roth.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

Die Gemarkung Roth 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 Nordseite 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.

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

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand außerhalb

Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich die in Zusammenhang bebauten Ortsteile von Roth an.

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 Dachgestaltung oder Firstausrichtung auf.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt.

Auf dem Flurstück Nr. 149/2 Gemarkung Roth verläuft der Holderweg, der als voll ausgebaute Gemeindestraße auf Höhe des Plangebietes in einen Feldweg übergeht.

Auf der Grenze zwischen Flurstück Nr. 133/4 und 134 befindet sich westlich im Plangebiet ein Mast einer oberirdischen Freileitung (20 kV) der LVN. Von diesem Mast aus verlaufen weitere Freileitungen (1 kV) zur bestehenden Bebauung im Süden.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von ca. vier Baugrundstücken. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,28 ha auf.

Durch die geplante Bebauung soll ein harmonischer Abschluss des Ortsrandes erfolgen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit Grundstücken von ca. 500 m² bis ca. 600 m² vor. Diese soll sich gestalterisch an die umgebene Bebauung anpassen, um den ländlich-dörflichen Charakter der Gemeinde zu bewahren.

Die zulässigen Dachformen werden wie folgt festgesetzt: Satteldach, Walmdach und Zelt-dach. Die Dachneigung soll bei Satteldächern zwischen 20° und 45° betragen. Bei Zelt-dächern und Walmdächern soll die Dachneigung zwischen 15° und 25° betragen, um die Integration in die Dachlandschaft der wohnbaulichen Umgebung zu ermöglichen. Das Pult-dach und das Flachdach werden im vorliegenden Baugebiet als fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen.

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden 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. 133/4“, Gemarkung Roth setzt für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind Einzelhäuser mit 1 bis 2 Wohnungen.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,35; GFZ: 0,6) ermöglichen eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise, wobei zugleich die Begrenzungen der maximalen Gebäudehöhe (max. 9,5 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. 0,3 m überschreiten darf. Diese Festsetzung ist ausreichend, da das Plangebiet keine erheblichen Höhenunterschiede aufweist.

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.

4.3 Einfriedungen

Um entlang des öffentlichen Straßenraumes einen einheitlichen Rahmen für zulässige Einfriedungen festzusetzen und unter Würdigung der Ortsrandlage wird bestimmt, dass Mauern nicht zulässig sind.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist westlich unmittelbar an den Holderweg, Flur-Nr. 149/2 angeschlossen. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist von der Gemeinde zu prüfen, in wie weit der Holderweg auf Höhe des Plangebietes ausgebaut werden muss. Bisher ist hier nur ein Feldweg vorhanden.

Die interne Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine Privatstraße (Wohnweg) mit einer Breite von 3,5 m. Auf Höhe eines 3. Grundstückes ist eine Wendemöglichkeit für Pkw vorgesehen. Im Anschluss führt ein Weg mit 2,5 m Breite bis zu einem letzten Grundstück. Die Abholung der Mülltonnen erfolgt im Holderweg, so dass eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist.

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 den Holderweg (Flur-Nr. 149/2).

Das Baugebiet wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes Mittleres Rotthal ebenfalls über den Holderweg (Flur-Nr. 149/2) 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 Freileitung Stromversorgung

Das Plangebiet wird derzeit von folgenden Freileitungen gequert (vgl. Planzeichnung):

- 20 kV-Leitung Anlage Z13D (LVN)

Außerdem befindet sich ein Maststandort (20-kV-Betonmasttransformatorstation Nr. 799E) im Plangebiet auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 133/4 und Nr. 134 jeweils Gemarkung Roth, an der westlichen Plangebietsgrenze. Im Zuge der Bebauung des Plangebietes sollte von den zukünftigen Bauherren geprüft werden, inwieweit eine Verlegung der Leitungen erforderlich ist.

Der Schutzbereich der bestehenden 20 kV-Freileitung beträgt 9 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnahe immer ein Schutzabstand von 3,0 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei höheren Temperaturen stärker durchhängen und bei Wind erheblich ausschlagen können.

Die Mindestabstände zwischen Gebäudeteilen und der Mittelspannungsfreileitung sind durch die Europeanorm EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) geregelt. Bei einer Dachneigung bis 15° verlangt die DIN einen Abstand von 5,0 m zu den Leiterseilen und bei einer Dachneigung größer 15° benötigt man einen Mindestabstand von 3,0 m. Dadurch sind die Unterbauungshöhen innerhalb des Schutzbereiches beschränkt. Die Unterbauungshöhen für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind in eigener Zuständigkeit der Bauherren mit dem Versorgungsträger (LVN) zu klären.

Die DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) fordert zudem einen Mindestabstand von 3,0 m zwischen Bäumen und den Leiterseilen der Mittelspannungsfreileitung. Bedingt durch diese Norm sind die Unterwuchshöhen innerhalb des Schutzbereiches beim jetzigen Zustand auf 3,0 m beschränkt.

Der Zugang zur 20-kV-Betonmasttransformatorstation Nr. 799E muss jederzeit sicher gestellt werden können. Geplante Maßnahmen im Umkreis von 5,0 m um den Stationsmittelpunkt sind im Vorfeld mit dem Versorgungsträger (LVN) abzustimmen.

8 Niederschlagswasserbehandlung/Grundwasser

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

Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken 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)

Zudem ist im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Auf entsprechend geeignete Maßnahmen zum Objektschutz (z.B. wasserdichter Ausbau des Kellers) ist zu achten.

9 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 CO₂-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 (EE-WärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO₂-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinspa-

rung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

10 Immissionsschutz/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.

11 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (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 Roth 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.

12 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.

13 Bodendenkmalschutz/Altlasten

13.1 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.

13.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

14 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).

15 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.

15.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Das Plangebiet liegt entlang des Westhanges des Nord-Süd-verlaufenden Bibertal, 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 (Ackerfläche) sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Holderweg) genutzt. Weitere Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

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.

15.2 Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind zur Eingrünung Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Grünflächen zur Eingrünung im Norden des nördlichen Plangebietes sind mit einer Größe von **insgesamt ca. 614** m² vorgesehen.

Aufgrund der Überspannung der Ortsrandeingrünung durch die 20-kV Freileitung sind innerhalb des zugehörigen Schutzbereiches Sträucher mit einer Endwuchshöhe von max. 3,0 m zu pflanzen. Entsprechende Arten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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.

Zur Vermeidung möglicher Interessenskonflikten zwischen den Nutzungen „allgemeines Wohngebiet“ und „landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung“ ist auf eine konsequent dauerhaft gepflegte Ortsrandeingrünung zu achten. Grundsätzlich wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen, insb. Art. 48 (1) des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) verwiesen.

16 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.

17 Umweltbericht

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

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	5.700	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	257	m ²	4,5 %
private Verkehrsfläche	970	m ²	17 %
allgemeines Wohngebiet (WA)	3.859	m ²	67,7 %
private Grünfläche	614	m ²	10,8 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	1.350	m ²	
max. Geschoßfläche	2.315	m ²	

19 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bebauungsplan wird innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zukünftigen Grundstückseigentümer zu belastende Fläche festgesetzt. Dadurch ist die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der entstehenden hinterliegenden Grundstücke gesichert.

20 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 LVN 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“

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

2. Entwurf Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen vom 26. April 2019
2. Entwurf Begründung vom 26. April 2019

22 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 26. April 2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

M.Sc. Geogr. Fürstenberg

Pfaffenhofen a. d. Roth, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*