

**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. 263/2“,
Gemarkung Pfaffenhofen**

**Markt Pfaffenhofen
an der Roth**



Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4	Vorgaben der Raumordnung	6
4.1	Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	7
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
6	Art der baulichen Nutzung	7
7	Maß der baulichen Nutzung	8
8	Verkehrerschließung	9
9	Ver- und Entsorgung	9
10	Brandschutz	10
11	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	10
12	Klimaschutz	10
13	Immissionsschutz	11
14	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	11
15	Grünordnerischer Fachbeitrag	12

16	Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
17	Spezieller Artenschutz	14
18	Bodendenkmalschutz	16
19	Umweltbericht	16
20	Planungsstatistik	17
21	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	17
22	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
23	Verfasser	18

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, 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 bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da vorliegend, das vereinfachte Verfahren angewandt wird, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Erfordernis für naturschutzfachlichen Ausgleich. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 263/2“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13a 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 § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt besitzt einen seit dem 10. Mai 2013 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfaffenhofen - Nord-West“, rechtskräftig seit Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan „Pfaffenhofen - Nord-West“ vollständig aufgehoben und ersetzt.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Entwicklung Pfaffenhofens durch die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche in Verbindung mit einer an das städtebauliche Umfeld angepassten Nachverdichtung.

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. Die Einwohnerzahl des Marktes Pfaffenhofen ist in den vergangenen fünf Jahren (2013-2018) um rd. 4 % von 6.979 Einwohnern auf 7.249 Einwohner gestiegen (Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik), wodurch sich der Bedarf an einer Baulandausweisung begründet und sich die Gemeinde zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber sieht. Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Pfaffenhofen a. d. Roth nicht gedeckt. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass zum Teil trotz stagnierender bzw. sinkender Bevölkerungszahlen aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushalten und größeren Wohnflächen der Bedarf an neuen Bauflächen steigt.

Mit der Planaufstellung soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dabei wird den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2.2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgegeben. Eine gebietsinterne Planungsalternative besteht aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten, insbesondere der umgebenen bebauten Grundstücke und des kleinräumigen Plangebietes nicht.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 263/2“, Gemarkung Pfaffenhofen befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Pfaffenhofen, östlich des Molkereiwegs, über den es erschlossen wird. Im Osten (jenseits des Molkereiwegs), Süden und Westen grenzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an, im Norden befindet sich ein Mischgebiet.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 730 m² und ist als Allgemeines Wohngebiet bisher bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 486 m ü. NN und ist weitestgehend eben.

Auf dem vorliegend überplanten Grundstück Flur-Nr. 263/2, Gemarkung Pfaffenhofen befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude. Das Plangebiet wird zu allen Richtungen von bestehenden zwei- und dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben, die keine einheitliche Firstrichtung aufweisen. Im Umfeld dominieren Satteldächer, es treten jedoch auch Flach- und Walmdächer auf. Die Dacheindeckung ist überwiegend in ziegelroten, rotbraunen und grauen Farbtönen gehalten.

4 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan (RP) für die Region Donau-Iller (15) in der jeweils gültigen Fassung.

4.1 Landesplanung

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth gehört gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 1. März 2018 zum allgemeinen ländlichen Raum. Die Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere folgende Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms:

- LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- LEP 3.1 Flächensparen
(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen angewendet werden.
- LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(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

Bei der Ausweisung des Wohngebietes handelt es sich insbesondere aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die einen Beitrag zur Entwicklung des Marktes Pfaffenhofen und dessen Siedlungsstruktur leistet.

- LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohnbaugebiets. Eine ungegliedert, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

4.2 Regionalplanung

Zwischen dem Siedlungsbereichs des Ortsteils Pfaffenhofen und den nördlich liegenden Ortsteilen Roth und Berg verläuft ein Trenngrün. Für das Plangebiet selbst sind keine räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller vorhanden.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurde von der Michael Rupp Immobilien GmbH & Co. KG ein Vorhaben für das gegenständliche Grundstück erarbeitet.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wiedernutzbarmachung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) durch Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten vor. Zur Sicherstellung einer Bebauung entsprechend der Intension des Marktes Pfaffenhofen und im Sinne des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes werden die übrigen Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Gestalterisch soll sich die Bebauung an die Umgebung anpassen.

6 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Entsprechend der Anwendung des § 13a BauGB für das vorliegende Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind im Einzelnen Betriebe

des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Durch diese Festsetzung wird ein etwaiges Störpotenzial im Allgemeinen Wohngebiet durch die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes vermieden. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung bestimmt, wodurch das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet vorgeprägt ist.

7 Maß der baulichen Nutzung

Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Ein flexibles Baufenster mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze erlaubt eine gewisse Freiheit bei der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,3 begrenzt. Die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, soll eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks mit einer für die innerörtliche Lage adäquaten hohen Dichte ermöglichen, die insbesondere der hohe Wohnraumbedarf und die Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gebieten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich u. a. durch intelligente Grundrisskonzeptionen und technische Ausstattungen sicherstellen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen wie die Vorgaben zur Begrünung für Flachdächern oder die Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen vermieden werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen sowie deren Zufahrten wird auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zugelassen, um eine flexible Gestaltung und Positionierung dieser baulichen Anlagen zu ermöglichen. Jedoch müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m und überdachte Stellplätze einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um ausreichende Aufstellflächen für Pkw zu gewährleisten bzw. Einschränkungen des Sichtfelds im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen und eine nicht beabsichtigte Härte des Bebauungsplans zu vermeiden, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone und die Anlage von Terrassen außerhalb der Baugrenze zugelassen. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Durch die gewählten Festsetzungen wird eine harmonische Einfügung des Gebäudes in die bestehende umgebende Bebauung gewährleistet und gleichzeitig gestalterische Freiräume gewährt. Die maximale Gebäudehöhe und Geschossigkeit der umgebenden Bebauung wird im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen auf drei sowie die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m und der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens, sorgen dafür, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung auftritt.

Es ist Planungsabsicht des Marktes Pfaffenhofen, dem zukünftigen Bauherren den baulichen Rahmen in Anlehnung an die umgebende Bebauung unter Berücksichtigung moderner Bauformen vorzugeben. So orientieren sich die festgesetzten Dachformen am Bestand, erlauben aber einen gewissen Spielraum in der Form und Ausgestaltung der Baulichkeiten.

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Flach-, Walm- und Zeltdach. In Pfaffenhofen untypische Dachformen wie Krüppelwalmdach und Tonnendach sind unzulässig. Die bei Walm- und Zeltdach zulässige Dachneigung wird auf 15-25° festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

Die Dacheindeckung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung unter dem Aspekt einer in sich geschlossenen Dachlandschaft mit der bereits vorhandenen Bebauung auf ziegelrote, rotbraune bis graue Farbtöne beschränkt. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind zum Zwecke der Eingriffsminimierung zu begrünen. Da bei der bestehenden Bebauung keine einheitliche Ausrichtung der Dachfirste vorhanden ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls keine Firstrichtung festgesetzt.

Es wird eine Obergrenze von fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Je Wohneinheit sollen auf der privaten Grundstücksfläche mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte eines in ländlicher Lage vergleichsweise geringer ausgebauten ÖPNV-Angebotes. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermindert werden.

Um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu erreichen sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche lediglich Holzstaketten-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,0 m. Zaunsockel sind bis 10 cm Höhe über OK Gelände zulässig. Insgesamt ist die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich zu erhalten.

Innerhalb des Baugebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen Standorte zum Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen vorgesehen, um zum einen eine Eingrünung des Straßenraumes des Baugebietes und zum anderen eine Durchgrünung des Wohngebietes an sich zu gewährleisten.

Durch die Fortführung bestehender Erschließungseinrichtungen sowie der Reduzierung des Versiegelungsgrades wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen.

8 Verkehrserschließung

Das Grundstück wird über die bestehende Straße „Molkereiweg“ erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Durch die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit, wird der Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhofen vom 1. Februar 1994 entsprochen.

9 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Marktes Pfaffenhofen angeschlossen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Das Abwasser wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Rothtal“ zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Eine potenzielle Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über die schwaben netz gmbH nach entsprechender Wirtschaftlichkeitsprüfung optional.

Für die Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant. Die entsprechenden Versorgungsdienstleister sind im nachfolgenden Verfahren rechtzeitig zu beteiligen.

10 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.

11 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Gemäß Erfahrungen von Bauvorhaben auf den angrenzenden Grundstücken sind die anstehenden Schichten geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser. Daher ist anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken in den öffentlichen Kanal erfolgt (z. B. Überlauf), ist eine geeignete Regenrückhaltung und Abflussdrosselung sicherzustellen.

Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten:

- DWK Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zu Versickerung von Niederschlagswasser)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- DWK Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)

Eine Überschwemmungsgefahr besteht im Plangebiet nicht.

12 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“

del dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports sowie die Stellplätze auf dem Privatgrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Es wird empfohlen, zukünftige Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, um aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KFW-Effizienzhauses 70 zu 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 Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

13 Immissionsschutz

Nördlich des Siedlungsbereichs von Pfaffenhofen, in dem sich das gegenständliche Bebauungsplangebiet befindet, verläuft die St 2021. Aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Geltungsbereichs (mind. 250 m), der Behinderung der Schallausbreitung durch die bereits vorhandene Bebauung und der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen vorliegen und die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben ist.

14 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Durch ihn wird eine innerörtliche Fläche wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet. Der Bebauungsplan setzt eine angemessene bauliche Verdichtung fest, um möglichst viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können. Die Anbindung erfolgt durch Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen. Zusätzlich werden die Bodenversiegelungen durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen) auf das notwendige Maß begrenzt. Der Markt Pfaffenhofen

entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet, für das es bereits eine konkretes Bebauungskonzept gibt und das somit zeitnah realisiert werden kann.

15 Grünordnerischer Fachbeitrag

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist in die vorliegende Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) integriert. Dabei ist Aufgabe des GOF, die natürlichen Gegebenheiten des Plangebiets sowie seines direkten Umfelds zu erfassen, besondere Werte und Funktionen des Standortes für Naturhaushalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholung auf Basis der Schutzgüter zu dokumentieren und die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu ermitteln und durch geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zu benennen (§ 1a BauGB).

Charakteristische Hauptstruktur der naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln und Schotterplatten. Das Plangebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, ca. 70 m östlich der Roth.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaut. Der Vegetationsbestand beschränkt sich auf diverse Strauch-Gehölzformationen und Sukzessionsvegetation auf dem überplanten Grundstück. Diese stellen keine schützenswerten Vegetationsstruktur da und müssen nicht erhalten werden.

Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus, enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind unter Ziele und Maßnahmen keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens sind

- die Einwirkung von Lärmimmissionen aufgrund des durch das Vorhaben generierten Verkehrs während und nach der Umsetzung,
- Beeinträchtigung vorhandener floristischer und faunistischer Lebensräume vor, während und nach der Umsetzung
- Flächenversiegelung durch Überbauung
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung

Als grünordnerische Maßnahmen zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und zur internen Durchgrünung ist im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzt, dass ein standortheimischer Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen ist, der möglichst straßenraumbezogenen zur Auflockerung des öffentlichen Straßenraums zu pflanzen ist. Dazu sind Arten der folgenden Artenauswahl zu pflanzen.

Artenauswahl 1:

Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12-14 cm)

Artenauswahl 1: Arten für das Anpflanzen standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Artenauswahl 2: Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12-14 cm)	
Apfelbäume	Birnenbäume
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Poiteau
Danziger Kantapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Geflammtter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Schweizer Wasserbirne
Jakob Lebel	Gelbmöstler
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Nordhausen	
Schöner aus Boskoop	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	

Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten ist zu verzichten. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen. Zur Anpflanzung wird neben der Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen der Artenauswahl 1 und 2 die Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern der folgenden Artenauswahl 3 empfohlen:

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Im Zusammenhang mit einer naturnahen Gartengestaltung wird auf den Kreismustergarten in Weißenhorn und die örtlichen Obst- und Gartenbauvereine als Berater und Informationsstelle hingewiesen.

16 Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

17 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und die durch ihn zulässige Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Auch wenn durch eine Bauleitplanung im Regelfall noch nicht gegen die vier sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen, verstoßen wird, muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind:

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert) (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Es liegen keine konkreten 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 Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Dennoch kann ein Vorkommen von Brutvögeln (Gehölz-/Gebäudebrüter) sowie Fledermäusen (gehölzgebundene/gebäudebewohnende) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher werden im Bebauungsplan vorsorglich folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- **V 1:** Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar): Um Störungen und die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren während der Brutzeit von Brutvogelarten bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen zu vermeiden, sind Gehölzfällungen und Gebäuderückbau/-abriss im Vorfeld des Neubaus nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen innerhalb des Winterhalbjahrs zulässig. Können Gehölzfäll- und Rückbauarbeiten nicht im Winter beginnen, ist V 2 zu beachten.
- **V 2:** Sollten ausnahmsweise Gehölzfäll- oder Rückbauarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume/Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Brutvogelaktivität zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

Sofern die Betroffenheit von Lebens-/Ruhestätten nachgewiesen wird, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme; engl. *continuous ecological functionality-measure*) festgesetzt:

- **CEF 1:** Bei Gehölzfäll- und/oder Gebäudeabbrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) sind im Vorfeld (unmittelbar davor) die Gehölze/Gebäude auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Nachweis von Vorkommen ist wie folgt zu handeln:
 - **Fledermäuse:**
 - bei Auffinden einer Wochenstube: Warten bis zur Auflösung der Wochenstube
 - bei Auffinden sonstiger Quartiertypen: vor dem Fällen ersetzen, in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) wie folgt vorgehen:
 1. Anbieten eines artangepassten Ersatzquartiers;
 2. Abwarten des abendlichen Ausflugs;
 3. Verschluss des Quartiers
 - Ersatzquartiere für Fledermäuse in unmittelbarer Umgebung in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflughöföffnung an geeigneten Bäumen (je Höhlenbaum oder Quartier fünf Fledermauskästen)
 - **Vögel:**
 - Vorkommen brütender Vögel: Warten bis Ausflug/Selbständigkeit der Jungvögel
 - Anbieten von Nisthilfen; falls brutplatztreue Vögel: je Brutpaar zwei artangepasste Ersatznisthilfen an geeigneten hohen Bäumen in ausreichendem Abstand vor der nächsten Balzphase in unmittelbarer Umgebung (ca. 900 m)

- bei Verlust von Baumhöhlen: Aufhängen von mind. ein Vogelnistkasten in der Nähe pro Baumhöhle
- **Monitoring:**
 - nach Prüfung des Einzelfalls u. U. Durchführung eines Monitorings

Durch die Maßnahmen kann die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogel- und Fledermausarten einen Nistplatz/ein Quartier finden, vermieden werden und somit die Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sichergestellt werden.

Die Bestandssituation lässt darüber hinaus nicht erkennen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdende Neubebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

18 Bodendenkmalschutz

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Neu-Ulm als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich 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. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

19 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

20 Planungsstatistik

Gesamtfläche	731	m ²	100 %
davon Nettobauland	731	m ²	100 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	585	m ²	
max. Geschossfläche	950	m ²	

21 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 Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis
- 10 Landratsamt Neu-Ulm, Herr März
- 11 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat, Herr Dr. Schmidt
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 14 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 15 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 16 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 17 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service-GmbH & Co. KG Planung NE3, München
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 19 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“

22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen vom 6. Juni 2019

Begründung vom 6. Juni 2019

23 **Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 6. Juni 2019

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Mayer (M. Sc.)

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister