



Projekt-Nr. 3695-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Am Falkenweg - 2. Änderung“, Ortsteil Biberberg

Markt Pfaffenhofen an der Roth

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 30. September 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
1.3	Bebauungsplanentwurf	3
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bestehender Bebauungsplan	4
<b>4</b>	<b>Lage/Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Städtebauliche Gestaltung	6
6.3	Hinweis	6
<b>7</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Verfasser</b>	<b>7</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth hat in seiner Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Falkenweg", Ortsteil Biberberg beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht berührt, weil durch den Bebauungsplan 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 im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 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.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Vorliegend werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat der Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth dem Entwurf der Bebauungsplanänderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

## **1.4 Satzungsbeschluss**

Die Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Am Falkenweg“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 11. August 2006, setzt im westlichen Bereich auf dem Grundstück Flur-Nr. 232, Gemarkung Biberberg eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche fest (3.627 m<sup>2</sup>). Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden größtenteils umgesetzt, die Fläche ist mit diversen Obstbäumen bepflanzt. Ein kleiner Teilbereich im Umfang von 148 m<sup>2</sup> wird als private Terrasse für das Grundstück Flur Nr. 232/14, Gemarkung Biberberg genutzt und steht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht mehr zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche ist in Ihrem gesamten Umfang aufgrund der privaten Nutzung nicht mehr gesichert. Mit der privaten Gartennutzung bleibt jedoch der vorhandene Obstbaumbestand weiterhin erhalten. Zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird neu als externe Ausgleichsfläche das Grundstück Flur-Nr. 109, Gemarkung Biberberg als Ausgleichsfläche festgesetzt (4.229 m<sup>2</sup>). Diese Fläche weist durch ihre Lage eine besondere Eignung für die Anlage einer Streuobstwiese auf. Der erforderliche Ausgleich kann damit im entsprechenden räumlichen Umfang hergestellt werden, während die bisherige interne Ausgleichsfläche weiterhin als Obstbaumwiese bestehen bleibt. Die planerische Gesamtkonzeption des bestehenden Bebauungsplans bleibt damit erhalten.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth besitzt einen seit dem 15. September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Falkenweg“ und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird nun im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.2 Bestehender Bebauungsplan**

Der bestehende Bebauungsplan „Am Falkenweg“, rechtskräftig seit 11. August 2006 dient der wohnbaulichen Nutzung am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Biberberg. Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 1,2 ha allgemeines Wohngebiet, 1.317 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche, 598 m<sup>2</sup> private Grünfläche, 1.100 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie 3.627 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche fest. Der qualifizierte Bebauungsplan trifft unter anderem differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) sowie zu Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs. Die Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Falkenweg“ sind:

- Bebauungsplan mit Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, Maßstab 1:1.000 vom 11. August 2006
- Begründung vom 11. August 2006
- Umweltbericht vom 11. August 2006

#### **4 Lage/Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Falkenweg“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Biberberg des Marktes Pfaffenhofen an der Roth. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Am Falkenweg – 2. Änderung“ umfasst einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans sowie das Grundstück Flur-Nr. 109, Gemarkung Biberberg. Insgesamt beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung 3.627 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Überschneidungsbereichs der Bebauungsplanänderung mit der Ursprungsbebauungsplan gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans unverändert weiter, ausgenommen der durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt, geänderten oder gestrichenen Festsetzungen (vgl. Planzeichnung / textliche Festsetzungen). Der vorliegende Bebauungsplan „Am Falkenweg – 2. Änderung“ gilt nur im Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Falkenweg“.

#### **5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Gegenüber dem in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Falkenweg“ beschriebenen Bestand haben sich folgende Änderungen ergeben: Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich weitestgehend gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut. Die Anlage einer Obstbaumwiese als Ausgleichsmaßnahme im gegenständlichen Geltungsbereich wurde größtenteils umgesetzt. Direkt im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb des bisher festgesetzten Ausgleichsfläche entlang des Grundstücks Flur-Nr. 232/14 ein ca. 7 m breiter Streifen als Garten-Terrasse genutzt. Der Bestand außerhalb des Plangebietes weist keine maßgeblichen Veränderungen auf.

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung neu dem naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnete Fläche auf den Flur-Nr. 109 (gesamte Fläche) ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünlandnutzung. Die Fläche ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland), am südöstlichen Rand befinden sich vereinzelt Heckenstrukturen und am südwestlichen Rand schließt sich Wald mit Fichtenbestand an.

## **6 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Am Falkenweg - 2. Änderung“ setzt als Art der baulichen Nutzung für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche der bisher als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen private Grünfläche mit zu erhaltendem Obstbaumbestand sowie entlang des östlich gelegenen Grundstücks Flur-Nr. 232/14 ein 7 m breites „allgemeines Wohngebiet“ (148 m<sup>2</sup>) fest. Der übrige Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unberührt und die bisherigen Festsetzungen außerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs bleiben bestehen.

### **6.2 Städtebauliche Gestaltung**

Mit der Zuordnung des allgemeinen Wohngebietes innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs werden die jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur städtebaulichen Gestaltung des Ursprungsbebauungsplans übernommen. Die Markt-gemeinde Pfaffenhofen an der Roth überwacht die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Monitorings. Durch die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen bleibt die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise und Gestaltung im Wesentlichen erhalten, während die Wohnnutzung geringfügig erweitert und die bisherige interne Ausgleichsfläche als Grünfläche erhalten bleibt. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Falkenweg“ unverändert.

Das neu als externe Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstück Flur-Nr. 109, Gemarkung Biberberg wird als Obstbaumwiese mit extensiv gepflegtem Grünland gestaltet.

### **6.3 Hinweis**

Geänderte und ergänzte Festsetzungen und Darstellungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **7 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Bereich Landwirtschaft
- 2 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 4 Landratsamt Neu-Ulm

## **8 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Bebauungsplan vom 30. September 2021

Entwurf Begründung vom 30. September 2021

**9 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 30. September 2021

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

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

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*