Projekt-Nr. 7898-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan „Auf der Hohl“ 1. Änderung

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth
Ortsteil (OT) Niederhausen

Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 29. Oktober 2026

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**	**4**
2	**Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen**	**5**
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	5
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	7
3	**Planungsrechtliche Ausgangssituation**	**8**
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
3.2	Bestehende Bebauungspläne	9
4	**Verfahren**	**9**
5	**Beschreibung des Plangebietes**	**10**
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	10
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	11
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	11
6	**Umweltbelange**	**12**
6.1	Schutzgebiete	12
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
6.3	Schutzgut Boden	13
6.4	Schutzgut Fläche	13
6.5	Schutzgut Wasser	13
6.6	Schutzgut Luft und Klima	14
6.7	Schutzgut Mensch	14
6.8	Schutzgut Landschaft	14
6.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	15
6.10	Fazit	15
7	**Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept**	**15**
8	**Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**	**17**
9	**Verkehrserschließung**	**17**
10	**Ver- und Entsorgung**	**18**
10.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	18
11	**Naturschutzfachlicher Ausgleich**	**19**
11.1	Eingriff	19
11.2	Ausgleichsbilanzierung	21
12	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**	**22**
13	**Artenschutz**	**22**
14	**Abwehrender Brandschutz**	**23**
15	**Denkmalschutz**	**23**
16	**Klima und Energie**	**24**
17	**Flächeninanspruchnahme**	**24**
18	**Erschließung und Bodenordnung**	**25**
19	**XPlanung Standard**	**25**

20 Planungsstatistik 25
21 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 25
22 Bestandteile des Bebauungsplanes 26
23 Verfasser 27

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ im Ortsteil Niederhausen des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, um die städtebauliche Entwicklung an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Der bestehende Bebauungsplan ist seit dem 07.07.2006 rechtskräftig und wurde seither nicht grundlegend überarbeitet. Aufgrund veränderter Nutzungsanforderungen sowie konkreter Bauwünsche von Grundstückseigentümern ist eine Anpassung erforderlich.

Zwei Eigentümer haben sich mit Änderungswünschen an den Markt gewandt, die insbesondere die Grundstücke mit den Flurnummern 358 und 359 betreffen. Hierbei soll die überbaubare Fläche an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Zudem ist es erforderlich, die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche, die sich auf diesen Grundstücken befindet, auf einer Fläche von ca. 600 m² zurückzunehmen, da sie in bestehendes Baurecht hineinragt. Als Ausgleich wird die verbleibende Ökokontofläche im Westen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 358, Gemarkung Niederhausen, ökologisch aufgewertet. Für die Flurnummer 411 ist eine Änderung der Erschließung vorgesehen: Anstelle einer Ringstraße soll künftig eine Stichstraße mit Wendeanlage die Erschließung sicherstellen. Die betroffenen Grundstücke sind in Privateigentum. Mit den Eigentümern wurde zur Umsetzung jeweils ein städtebaulicher Vertrag mit dem Markt geschlossen.

Die Anpassung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauliche Nutzung an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Ohne die Änderung wäre eine rechtssichere Umsetzung der geplanten Vorhaben nicht möglich. Zudem ist der Ersatz der zurückgenommenen und überplanten Ausgleichsfläche notwendig, um die naturschutzrechtlichen Anforderungen weiterhin zu erfüllen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Bestand und die aktuellen Nutzungsanforderungen.
- Sicherung einer geordneten Erschließung durch die Neufestlegung einer Stichstraße mit Wendeanlage für die Flurnummer 411.
- Rücknahme der in bestehendes Baurecht hineinragenden Ökokontofläche und Aufwertung der verbleibenden Ökokontofläche zu einem Streuobstbestand, um die naturschutzrechtlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen.
- Stärkung der Innenentwicklung im Ortsteil Niederhausen, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und den Flächenverbrauch zu minimieren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt somit zur Sicherung einer bedarfsgerechten und ortsverträglichen Entwicklung bei und unterstützt die Zielsetzung, jungen Familien und ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu bieten.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth liegt in der Region Donau-Iller (15) und ist gemäß Strukturkarte des LEP Bayern dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Ulm/Neu-Ulm (westlich) und Günzburg/Leipheim (nordöstlich). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Weißenhorn (südlich). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

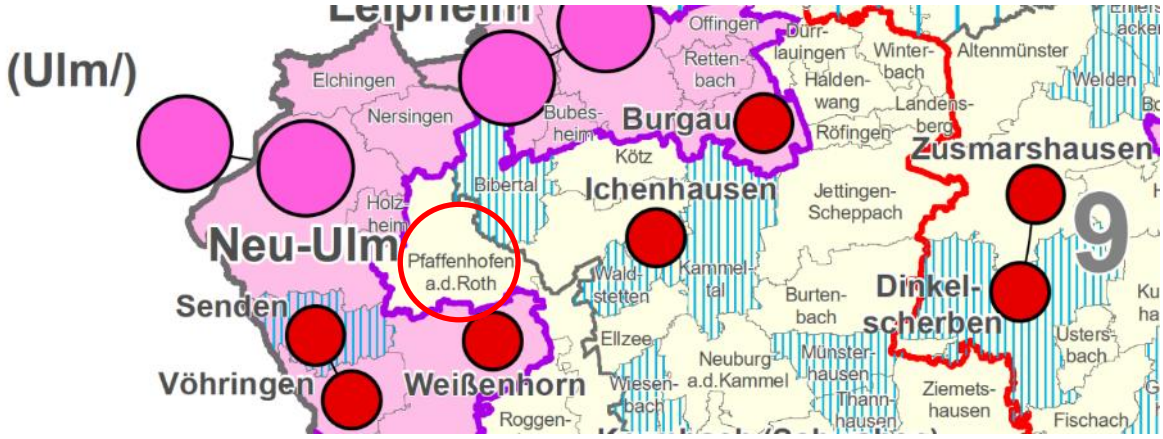


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). […] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum […] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3).
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (G 1.2.2).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, […] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann […] (G 2.2.5).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (G 7.1.1).

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth im Regionalplan der Region Donau-Iller (in Kraft seit 21.12.2024) dem ländlichen Raum zugeordnet und als Unterzentrum festgelegt (A IV 2 Z 2). In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festgelegt.

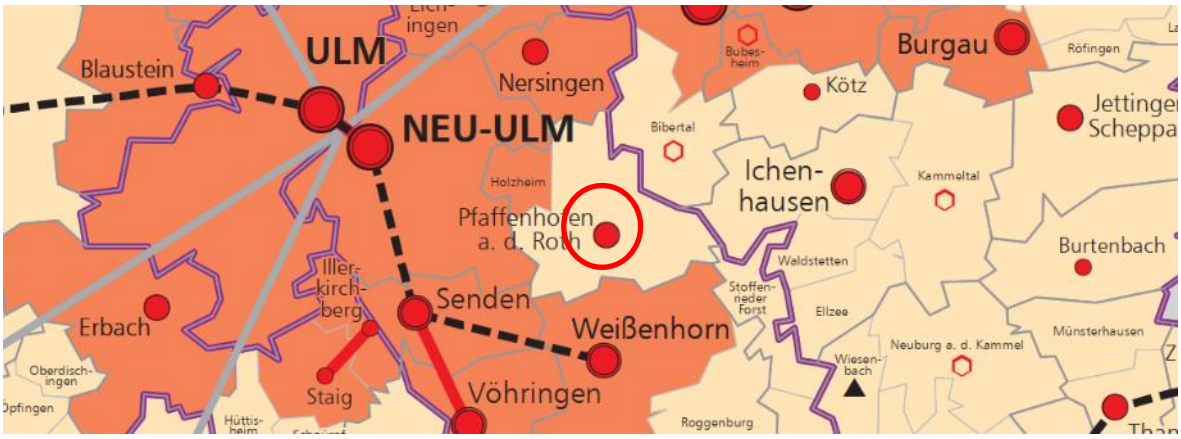


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1).
- Die Flächenneuinanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden (A I G 6).
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (B I 1 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1).
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5).

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6).
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans der Region Donau-Iller. Grundlage hierfür sind die in Ziffer 1 dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen sowie die in den Ziffern 2.1 und 2.2 aufgeführten übergeordneten Planungen.

Bezug zu den Zielen des LEP Bayern:

Die 1. Änderung betrifft ein bereits bebautes und rechtskräftig festgesetztes Dorfgebiet im Ortsteil Niederhausen. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Vielmehr werden die überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand angepasst und die Erschließung neu geordnet. Damit nutzt die Planung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung und entspricht dem Ziel Z 3.2 sowie den Grundsätzen zur flächen- und energiesparenden Siedlungsentwicklung (G 3.1.1). Das Dorfgebiet ermöglicht neben dem Wohnen auch land- und forstwirtschaftliche sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Die Planung trägt so zur Sicherung von Wohnraum für ortsansässige Bürger und junge Familien bei und stärkt den ländlichen Raum als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum (G 1.1.1, G 2.2.5). Da die bestehende Erschließung weitgehend genutzt wird, bleibt der Ressourcenverbrauch gering (G 1.1.3). Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche zu einem Streuobstbestand am westlichen Ortsrand berücksichtigt (G 7.1.1).

Bezug zu den Zielen des Regionalplans:

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale, zur Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme und zum sparsamen Umgang mit Boden. Flächen im Außenbereich werden nicht neu in Anspruch genommen. Die zusätzliche Überbauung beschränkt sich auf kleine Teilflächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Ausgleichsfläche berücksichtigt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Regionalplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth ist im Regionalplan als Unterzentrum festgelegt (A IV 2 Z 2). Die Sicherung von Wohnraum und die maßvolle Nachverdichtung im Ortsteil Niederhausen stärken den Markt in dieser Funktion. Die Aufwertung der Ausgleichsfläche zu einem Streuobstbestand bindet den westlichen Ortsrand in die Landschaft ein und entspricht damit dem Ziel B III 1 Z 8.

Insgesamt ist festzustellen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern sowie des Regionalplans entspricht und keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen bestehen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) dargestellt. Des Weiteren schließen im Westen dargestellte landschafts- und ortsbildprägende Grünflächen an. Teilweise sind im Plangebiet Einzelbäume dargestellt. Die 1. Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausgleichsfläche im Westen ergänzt die dort dargestellten Grünflächen und steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

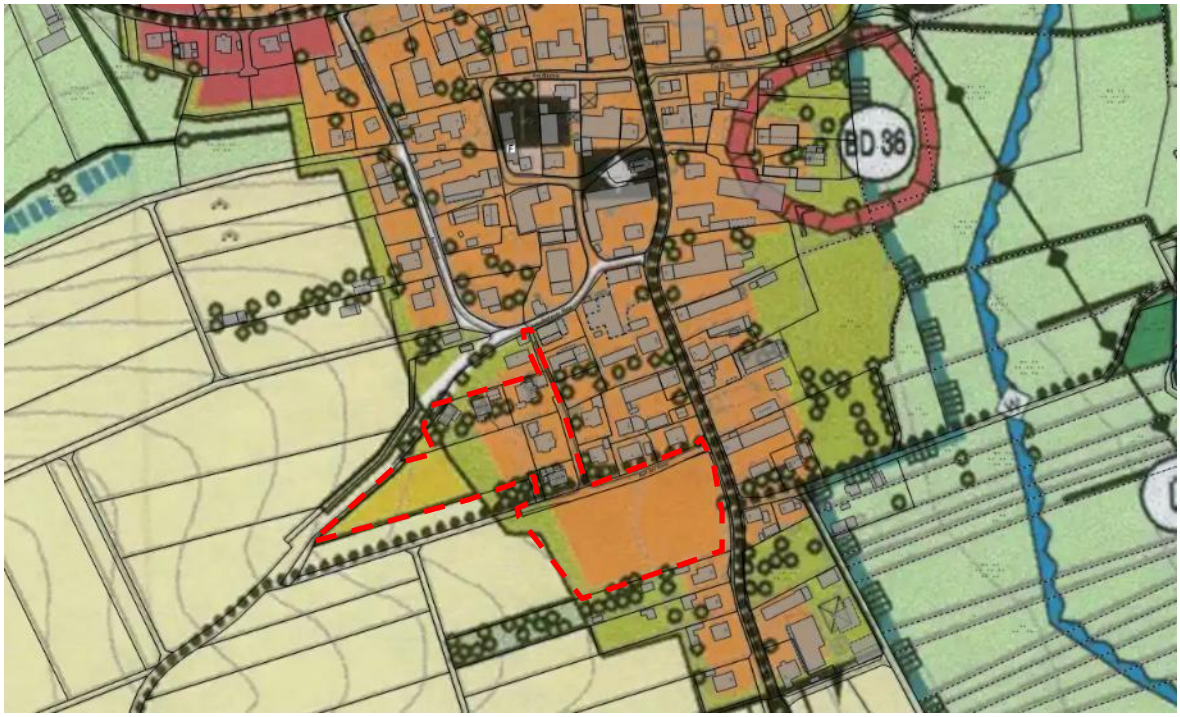


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne



Abb. 4: Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot gestrichelt), o. M.

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Hohl“, OT Niederhausen, der für den gegenständlichen Änderungsbereich zum einen ein Dorfgebiet und zum anderen die erbrachten Ausgleichsflächen für die ursprüngliche Planung (Eingriff) festsetzt.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung durch die geänderten Festsetzungen ersetzt. Alle von der 1. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert fort (siehe Teil B, Ziffer II.5).

4 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 16.795 m² (ca. 1,6 ha). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind vorliegend nicht gegeben. Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m² (2,0

ha) und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist erfüllt. Die tatsächlich zulässige Grundfläche liegt aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 und der im Geltungsbereich enthaltenen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen nochmals deutlich darunter.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Kompensationsverpflichtung aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die dort festgesetzte und im Ökoflächenkataster erfasste Ausgleichsfläche wurde seinerzeit nicht planentsprechend umgesetzt und ragt auf einer Fläche von ca. 600 m² in bestehendes Baurecht hinein. Sie ist in diesem Umfang zurückzunehmen. Zudem werden durch die Verschiebung der Baugrenze weitere ca. 221 m² der Ökokontofläche sowie ca. 110 m² Dorfgebiet außerhalb der Ökokontofläche zusätzlich überplant. Da die Ökokontofläche dem Ausgleich bereits zugelassener Eingriffe dient, ist ihr Funktionsverlust vollständig zu ersetzen (siehe Kapitel 11).

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niederhausen des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth am südwestlichen Ortsrand und wird über die Niederhausener Straße vom Osten in Richtung Westen her erschlossen.

Die technische Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation ist im Umfeld und teilweise im Geltungsbereich bereits vorhanden.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 357/1, 358, 358/1, 359/3, 408, 408/3, 410/1 und 410/2 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 357/3, 359 sowie 411. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der

Gemarkung Niederhausen. Die Ausgleichsfläche im Westen (verbleibende Ökokontofläche) liegt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 358 und ist Teil des Geltungsbereiches.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Plangebiet fällt im Schnitt von Westen in Richtung Osten um ca. 3,5 m ab. Von Süden in Richtung Norden ist ein durchschnittlicher Anstieg des Geländes von ca. 1,75 m zu verzeichnen.

Das Plangebiet stellt ein bereits planungsrechtlich gesichertes Dorfgebiet dar und ist mit Wohngebäuden (Einzelhäuser) bebaut, die sich zum Teil in Richtung der Erschließungsstraße „Auf der Hohl“ sowie der Niederhausener Straße hin orientieren.

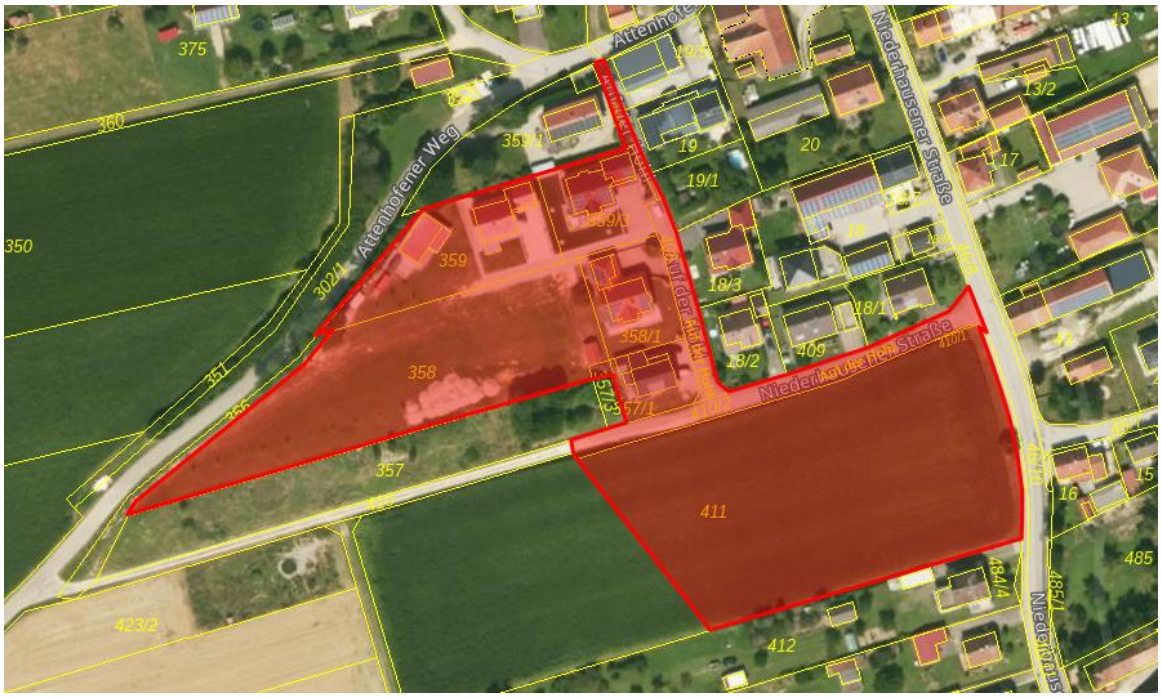


Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Fläche), o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Mit der beabsichtigten Planung wird einer bereits planungsrechtlich gesicherten Fläche eine angepasste Nutzung zugeführt. Die Kommune hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes nicht zielführend ist, da die aktuellen Nutzungsanforderungen und die geänderten Erschließungsbedarfe nicht berücksichtigt würden. Dies hätte zur Folge, dass die geplanten Vorhaben nicht rechtssicher umgesetzt werden könnten. Die notwendige Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes resultiert demnach aus dem städtebaulichen Erfordernis, den Bestand in Kombination mit den geänderten Rahmenbedingungen zu ordnen.

Eine vollständige Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls als nicht zielführend erachtet, da die Grundstruktur des bestehenden Plans weiterhin tragfähig ist und lediglich punktuelle Anpassungen erforderlich sind. Nachdem für den Bebauungsplan eine beabsichtigte städtebauliche Planungskonzeption vorliegt, ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine weitergehenden Planungsalternativen. Als Angebotsbebauungsplan

ergeben sich etwaige Planungsalternativen aus dem geltenden Baurecht bzw. den festgesetzten Handlungsspielräumen im Bebauungsplan. Planungsalternativen außerhalb des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor. Mit der Planung werden bisher ungenutzte Flächen im beplanten Innenbereich genutzt.

Die gewählte Lösung – eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – stellt daher die zweckmäßigste und verhältnismäßigste Vorgehensweise dar. Planungsalternativen sind aufgrund der städtebaulichen Planungskonzeption bzw. dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf entbehrlich bzw. nicht vorhanden.

6 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange dar und basieren auf den Angaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie den dort enthaltenen Umweltinformationen.

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sowie Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind vom Plangebiet nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie amtlich kartierte Biotope liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung, die Erschließungsstraßen und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung bereits stark vorbelastet. Potenziell vorkommende Arten können durch die Einhaltung von Schonzeiten und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen geschützt werden (siehe Kapitel 13). Ein Vorkommen von Bodenbrütern im Bereich der Fl.-Nr. 411, Gemarkung Niederhausen, ist aufgrund der umgebenden Kulissenwirkung nicht zu erwarten.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ökokontofläche (ÖFK-Ldf-Nr. 175669, Zielzustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, BNT G211) ragt auf ca. 600 m² in bestehendes Baurecht hinein und wird in diesem Umfang zurückgenommen. Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Westen werden zusätzlich ca. 221 m² der Ökokontofläche sowie ca. 110 m² Dorfgebiet außerhalb der Ökokontofläche (BNT X11, 2 WP) überplant. Der Funktionsverlust wird durch die Aufwertung der verbleibenden Ökokontofläche zu einem Streuobstbestand vollständig ersetzt. Durch die Obstbäume entstehen dort zusätzliche Lebensräume, etwa für Vögel und Insekten.

Die geplante Ausgleichsfläche im Bereich der Fl.-Nr. 411 wurde nicht umgesetzt. Sie wird im Zuge der Erschließung der 1. Änderung hergestellt.

6.3 Schutzgut Boden

Der Markt Pfaffenhofen an der Roth (Landkreis Neu-Ulm) liegt im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatten, welche Teil der Region Donau-Iller-Lech-Platten im Süddeutschen Molassebecken sind. Die Gemeinde im schwäbischen Hügelland ist stark durch das Roth- und Illertal geprägt und gehört zum übergeordneten tertiären Hügelland der Iller-Lech-Platten. Die offene Kulturlandschaft mit ihren Talauen der Roth und angrenzenden bewaldeten Hügeln wird geologisch von den Schotterablagerungen der eiszeitlichen Flüsse geprägt.

Bodenkundlich haben sich in dieser Bodenlandschaft der lösslehmüberdeckten Tertiärhügelländer und quartären Schotterflächen fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm ausgebildet. Im Detail handelt es sich hierbei zumeist um Braunerden aus Schluff bis Schluffton. Seltener treten abweichende Substrate wie Kolluvisole aus Schwemmlöss auf. Hinsichtlich des Oberflächenabflusses und möglicher Sturzfluten (potenzielle Fließwege bei Starkregen) ist das Gebiet in die Kategorie „starker Abfluss“ eingestuft.

Durch bauliche Nutzungen und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen entstehen negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch:

- verstärkten Oberflächenabfluss – was aufgrund der bereits bestehenden Einstufung für starken Abfluss bei Starkregen zu einer potenziellen Verschärfung der Hochwassersituation führen kann,
- verminderte Grundwasserneubildung,
- Beseitigung biologisch aktiver Bodenoberflächen (z. B. Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre),
- Reduzierung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen werden durch derartige Eingriffe im Bereich der zusätzlich überbaubaren Flächen dauerhaft beeinträchtigt. Da die 1. Änderung nur in geringem Umfang zusätzliche Versiegelung ermöglicht, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt nicht erheblich.

6.4 Schutzgut Fläche

Durch die geplanten Änderungen werden an diesem Standort geringfügig weitere Flächen versiegelt. Die Erschließung wird verändert sowie die Grundstücksaufteilung ändert sich. Zu einer relevanten Mehrung von versiegelten Flächen kommt es nicht. Durch die überwiegend bereits bestehende Infrastruktur kann diese Versiegelung ebenfalls so gering wie möglich gehalten werden und ist daher als flächensparend anzusehen.

6.5 Schutzgut Wasser

Die Fläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Oberflächenwasser wird weiterhin über bestehende Entwässerungsstrukturen abgeleitet. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern (siehe Kapitel 10).



Abb. 6: Darstellung des Oberflächenabflusses mit Umgriff des Plangebietes (schwarzer Kreis) o. M.

Entsprechend der Darstellung des Oberflächenabflusses im Plangebiet wird deutlich, dass die Erschließungsstraße „Auf der Hohl“ einen erhöhten Abfluss im westlichen Teil und einen starken Abfluss im östlichen Teil aufweist.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung betrifft eine kleine Teilfläche ohne relevante klimatische Funktion.

6.7 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich im Wesentlichen aus möglichen Lärmemissionen und der Erholungsfunktion der Landschaft.

Lärm: Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der bestehenden Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen sind keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Erholung: Die Fläche liegt am Ortsrand von Niederhausen, ist jedoch bereits vorbelastet. Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgebiete für Natur und Landschaft werden von der Planung nicht berührt. Mit der Verschiebung der Baugrenze nach Westen rückt die Bebauung geringfügig weiter nach Westen

als bisher. Die westlich anschließende Ausgleichsfläche wird zu einem Streuobstbestand entwickelt und bildet künftig einen grünen Übergang zur freien Landschaft und trägt so zur Eingrünung des Ortsrandes bei. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine Kulturdenkmäler oder sonstige Sachgüter betroffen. Auf die Denkmäler im näheren Umfeld wird in Kapitel 15 eingegangen.

6.10 Fazit

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastung sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die Rücknahme und die Überplanung der Ökokontofläche sowie die zusätzlich überplante Fläche auszugleichen, da die Ökokontofläche bereits dem Ausgleich des Ursprungsbebauungsplanes dient (siehe Kapitel 11). Zum Schutz von Brutvögeln ist die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung zu beachten (siehe Kapitel 13).

7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die funktionale und flächeneffiziente Optimierung des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts, wobei die Anpassungen im Wesentlichen drei Teilbereiche umfassen. Zur verbesserten Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird zunächst die Baugrenze im westlichen Plangebiet um 6 m in Richtung Westen verschoben. Darüber hinaus wird die innere Erschließungsstruktur modifiziert, um sie an die tatsächlichen verkehrlichen und eigentumsrechtlichen Erfordernisse anzupassen: Die ursprünglich im mittleren Bereich festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage wird zukünftig als private Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße ohne Wendeanlage ausgewiesen. Gleichzeitig wird die Erschließung im südlichen Bereich neu geordnet; hier entfällt die vormals geplante Ringerschließung zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche, die nunmehr als Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt wird. Diese punktuellen Anpassungen gewährleisten eine wirtschaftlichere Grundstücksnutzung bei gleichzeitig bedarfsgerechter Dimensionierung der Verkehrsanlagen. Die Ausgleichsfläche im Bereich der Fl.-Nr. 411 bleibt in ähnlicher Form, wie bisher geplant, bestehen. Als Ersatz für die zurückgenommene und überplante Ökokontofläche auf den Fl.-Nrn. 358 und 359 wird die verbleibende Ökokontofläche im Westen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 358 zu einem Streuobstbestand aufgewertet.



Abb. 7: Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot gestrichelt), o. M.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept vom 13.04.2026, o. M.

8 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den zulässigen Hauptgebäuden bleiben unverändert und werden im Rahmen dieser 1. Änderung nicht neu geregelt.

Im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 358 und 359, Gemarkung Niederhausen, wird die bestehende Baugrenze um 6 m in Richtung Westen verschoben. Diese Anpassung dient der besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen und trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 411, Gemarkung Niederhausen, war im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang eine Ringerschließung mittels öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung entfällt die Ringerschließung in diesem Bereich. Stattdessen wird eine Stichstraße mit Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung effizienter und flächensparender zu gestalten. Aufgrund dieser Änderung erfolgt eine Neuordnung der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) im Bereich der Fl.-Nr. 411, um eine funktionale und verkehrlich gesicherte Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die gesetzlichen Regelungen ausreichend sind.

9 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird durch eine Kombination aus privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt, um eine funktionale, verkehrssichere und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Erschließung zu gewährleisten. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 358 und 359, Gemarkung Niederhausen, werden über die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche erschlossen. Diese ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) im Bereich der Teilflächen der Fl.-Nrn. 358, 358/1, 359 sowie 359/3 festgesetzt und dient der direkten Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz. Auf eine Wendeanlage, wie sie der Ursprungsbebauungsplan für diese Stichstraße vorsah, wird verzichtet. Die private Stichstraße erschließt lediglich die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Fl.-Nrn. 358 und 359 und damit nur eine geringe Zahl von Wohngebäuden. Sie ist kurz und wird ausschließlich von den Anliegern genutzt. Pkw können auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen wenden. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter werden am Abholtag an der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Hohl“ bereitgestellt (siehe Kapitel 10). Eine Wendeanlage hätte daher keinen erkennbaren verkehrlichen Nutzen, würde aber Bauland beanspruchen und zusätzliche Flächen versiegeln. Der Verzicht trägt somit zu einer flächensparenden Erschließung bei (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Erreichbarkeit der Gebäude für Feuerwehr und Rettungsdienst ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Auf der Hohl“ und die private Stichstraße gegeben und im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 5 BayBO nachzuweisen. Für die Erschließung der Fl.-Nr. 411, Gemarkung Niederhausen, wird anstelle der ursprünglich vorgesehenen Ringerschließung eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass die Anforderungen der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfüllt werden und insbesondere die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug gewährleistet ist. Die Anpassung der Erschließungsstruktur ist erforderlich, um eine flächensparende und wirtschaftliche Lösung zu schaffen, die gleichzeitig die verkehrliche Leistungsfähigkeit und die Erreichbarkeit aller Baugrundstücke sicherstellt.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Wasserversorgung:

In den Gemeindestraßen Fl.-Nrn. 408, 410 und 410/2 ist bereits eine Wasserleitung vorhanden. Im Bereich der südlichen Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 411 muss jedoch noch eine Neuverlegung des Rohrnetzes durchgeführt werden. Die zur Niederhausener Straße orientierten Gebäude wurden im Zuge des Straßenausbaues bereits früher berücksichtigt, entsprechende Hausanschlüsse sind hier bereits vorhanden.

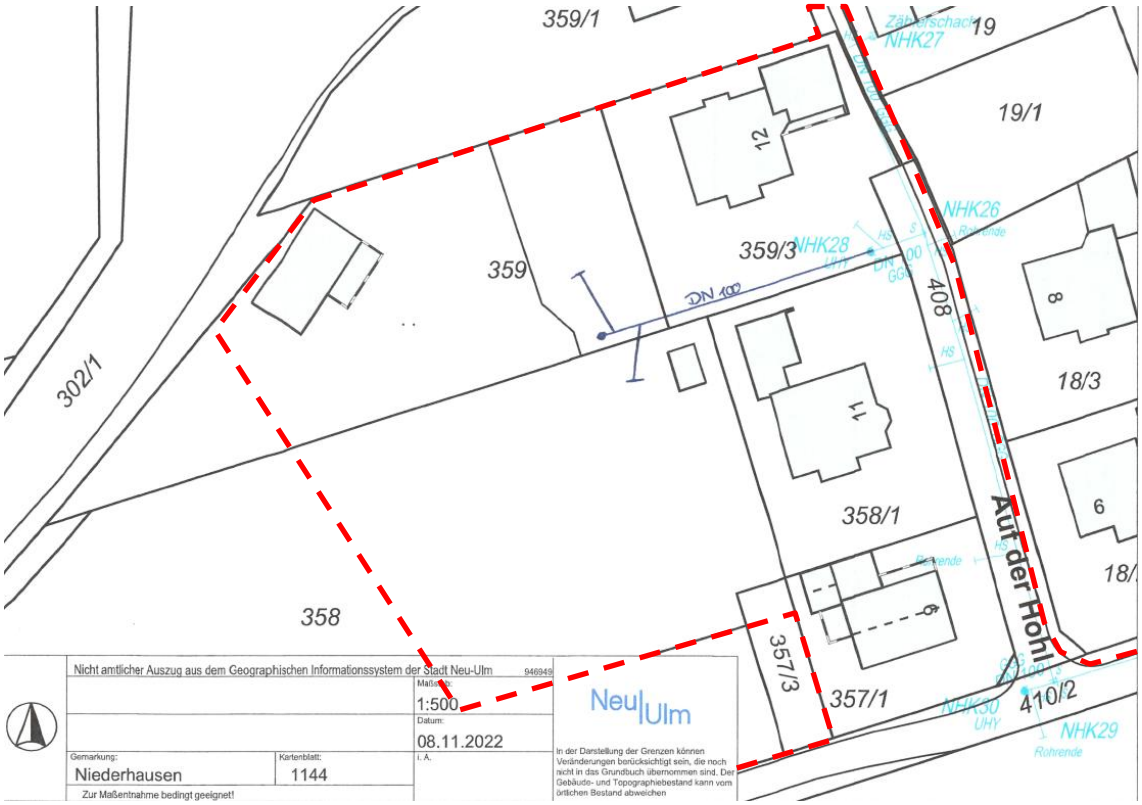


Abb. 9: Digitale Flurkarte samt Wasserleitung mit Umgriff der Bebauung (rot), o. M.

Insgesamt wurde bei der Berechnung des Leitungsnetzes und bei der Erneuerung der Wasserleitung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen für den BPlan „Auf der Hohl“ bereits die Versorgung dieses Gebietes bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserkanalisation befindet sich in einem ähnlichen Ausbauzustand wie die Wasserleitung. Sie liegt jedoch noch nicht in digitaler Form vor. Für den Bereich der Fl. Nr. 411 ist eine Neuverlegung notwendig.

Der Anschluss des Ortsteiles Niederhausen erfolgt an die gemeinsame vollbiologische Kläranlage nördlich von Beuren.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Niederhausen „Auf der Hohl“ gilt, dass nur das Schmutzwasser und das Regenwasser, das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, über das Kanalnetz der Kläranlage zugeführt werden soll. Das Regenwasser aus privaten Baugrundstücken ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Gutachten Kling Consult vom 20.09.2005) zum BPlan „Auf der Hohl“ kommt zu dem Ergebnis, dass nur eine geringe Durchlässigkeit der anstehenden Böden gegeben ist. Versickerungsanlagen sollten daher mit einem Notüberlauf versehen werden. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist bei ca. 483 m NN zu erwarten.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird im Gemeindegebiet in haushaltsüblichen Mengen durch ein privates Müllentsorgungsunternehmen sichergestellt. Der Straßenraum ist für ein Müllfahrzeug ausreichend breit dimensioniert. Eine Befahrung der Privatstraße durch ein Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter der über die private Stichstraße erschlossenen Grundstücke sind am Abholtag an der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Hohl“ im Einmündungsbereich bereitzustellen (siehe Teil B, Hinweis „Abfallentsorgung“).

Löschwasserversorgung:

Durch die bestehende Wasserleitung kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

11 Naturschutzfachlicher Ausgleich

11.1 Eingriff

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ wurde der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft für den gesamten Geltungsbereich ermittelt. Der hieraus resultierende Ausgleich wurde den festgesetzten Kompensationsflächen zugeordnet und teilweise bereits umgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ wird in die Ökokontofläche ÖFK-Ldf-Nr. 175669 im westlichen Bereich der Fl.-Nrn. 358 und 359, Gemarkung Niederhausen, eingegriffen. Die Ausgleichsfläche wurde seinerzeit nicht planentsprechend umgesetzt und

ragt auf einer Fläche von ca. 600 m² in bestehendes Baurecht hinein. Diese Fläche wird zurückgenommen. Darüber hinaus werden durch die Verschiebung der Baugrenze ca. 221 m² der Ökokontofläche sowie ca. 110 m² Dorfgebiet außerhalb der Ökokontofläche zusätzlich überplant.

Zwar gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ökokontofläche dient jedoch bereits dem Ausgleich der Eingriffe aus dem Ursprungsbebauungsplan. Ihr Verlust würde dazu führen, dass dieser Ausgleich nicht mehr vollständig erbracht ist. Er wird daher in vollem Umfang, also ohne Ansatz eines Beeinträchtigungsfaktors, innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt. Die zusätzlich überplante Fläche außerhalb der Ökokontofläche wird ebenfalls in die Bilanzierung einbezogen.

Der für diesen zusätzlichen Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig auf der verbleibenden Ökokontofläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 358, Gemarkung Niederhausen, innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Eingriff und Ausgleich werden in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Kapitel 11.2 Ausgleichsbilanzierung der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan im Detail dargestellt. Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von 5.146 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Um den Eingriff entsprechend auszugleichen, wird folgende Ausgleichsfläche dem Eingriff zugeordnet.

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches: verbleibende Ökokontofläche (ÖFK-Ldf-Nr. 175669) auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 358, Gemarkung Niederhausen, im Westen des Plangebietes. Durch die Aufwertung um 2 WP je Quadratmeter wird auf einer Fläche von mindestens 2.573 m² ein Ausgleich von 5.146 WP erbracht. Die Ausgleichsfläche wird dem Eingriff durch die 1. Änderung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die verbleibende Ökokontofläche weist den Zielzustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211, 6 WP) auf. Sie wird jetzt zu einem Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (BNT B431, 8 WP) aufgewertet. Dazu werden mindestens 26 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt, also ein Baum je angefangene 100 m² Ausgleichsfläche, mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m bis 12 m. Das Grünland bleibt erhalten und wird weiterhin extensiv gepflegt. Die Mahd erfolgt zweimal pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. und der zweite nicht vor dem 01.09. Mulchen, Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Die Obstbäume erhalten in den ersten zehn Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt und danach regelmäßig einen Erhaltungsschnitt. Ausfälle werden gleichwertig ersetzt. Die Maßnahmen sind im Einzelnen in Teil B, Ziffer II.3 festgesetzt. Befindet sich die Fläche nicht im Eigentum des Marktes, wird sie vor Satzungsbeschluss dauerhaft dinglich gesichert.

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

11.2 Ausgleichsbilanzierung

Tab. 1: Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsermittlung				
Eingriff	**Bestand BNT**	**Fläche m²**	**WP je m²**	**Ausgleichs-bedarf in WP**
Rücknahme Ökokontofläche (ragt in bestehendes Baurecht)	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	600	6	3.600
Zusätzliche Überplanung Ökokontofläche	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	221	6	1.326
Zusätzliche Überplanung außerhalb Ökokontofläche	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	110	2	220
Erforderlicher Ausgleichsbedarf				**5.146**

Ausgleichsfläche	**Bestand BNT / WP**	**Zielzustand BNT / WP**	**Aufwertung je m²**	**Fläche m²**	**Erbracht WP**
Verbleibende Ökokontofläche, Fl.-Nr. 358 (Teilfl.)	G211 / 6	B431 / 8	2	mind. 2.573	5.146
Erbrachter Ausgleich					**5.146**

In Tabelle 1 ist die Ausgleichsbilanzierung dargestellt. Die Ökokontofläche ÖFK-Ldf-Nr. 175669 weist den Zielzustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) mit 6 WP je Quadratmeter auf. Da es sich um eine bereits festgesetzte Kompensationsfläche handelt, wird ihr Verlust vollständig, ohne Beeinträchtigungsfaktor, angesetzt.

Für die Rücknahme von ca. 600 m² ergibt sich ein Bedarf von 3.600 WP. Für die zusätzliche Überplanung von ca. 221 m² der Ökokontofläche ergeben sich 1.326 WP. Hinzu kommt eine bislang nicht überbaubare Fläche von ca. 110 m² außerhalb der Ökokontofläche. Sie liegt im festgesetzten Dorfgebiet und wird nach der Biotopwertliste zur BayKompV dem Biotop- und Nutzungstyp X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)“ mit einer geringen Bedeutung von 2 WP je m² zugeordnet. Daraus ergeben sich 220 WP. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.146 WP.

Der Ausgleich erfolgt auf der verbleibenden Ökokontofläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 358. Sie wird vom Zielzustand G211 (6 WP) zu einem Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (BNT B431, 8 WP) aufgewertet. Daraus ergibt sich eine Aufwertung von 2 WP je Quadratmeter. Um den Ausgleichsbedarf von 5.146 WP vollständig zu decken, ist eine Aufwertungsfläche von mindestens 2.573 m² erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird vollständig auf Fl.-Nr. 358 in einer Größe von mindestens 2.573 m² hergestellt. Der Ausgleichsbedarf wird somit vollständig gedeckt.

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche liegt auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 358, 358/1, 359 und 359/3 und damit auf Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer. Sie erschließt die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Fl.-Nrn. 358 und 359. Damit die Zufahrt zu diesen Grundstücken dauerhaft gesichert ist, wird die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der erschlossenen Grundstücke belastet. Zudem ist davon auszugehen, dass in der Verkehrsfläche Leitungen zur Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Gebäude verlaufen bzw. verlegt werden. Sie wird daher auch mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger belastet (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die Festsetzung begründet das Recht noch nicht selbst. Sie sichert die Fläche planungsrechtlich, die Rechte sind privatrechtlich, z. B. durch Grunddienstbarkeiten, zu bestellen.

13 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG dürfen nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende 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).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende 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).

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch die angrenzende Siedlungs- und Verkehrsnutzung vorbelastet. Die überplante Teilfläche der Ökokontofläche besteht aus mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten. Um eine Betroffenheit von Brutvögeln sicher auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. August, durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist die Fläche unmittelbar vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Die Bauzeitenregelung wird als Vermeidungsmaßnahme V1 „Baufeldfreimachung“ verbindlich festgesetzt (Teil B, Ziffer II.4). Ein Hinweis allein würde nicht sicherstellen, dass sie bei der Umsetzung beachtet wird. Durch V1 wird verhindert, dass bei der Baufeldfreimachung Gelege oder Jungvögel getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Die Festsetzung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Konsequenzen sind nicht zu erwarten.

14 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

15 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind gemäß Denkmalkartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernAtlas) folgende Bau- bzw. Bodendenkmäler verzeichnet:

- Baudenkmal D-7-75-143-25 „St. Dominikus“ mit Friedhof, Friedhofsmauer und Kriegerdenkmal: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.
- Baudenkmal D-7-75-143-25 „Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer“: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.
- Baudenkmal D-7-75-143-25 „Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz“: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann

Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.

- Baudenkmal D-7-75-143-25 “Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte“: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.
- Bodendenkmal D-7-7627-0043 „Siedlung des Mittelalters“

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld. Sie werden durch die Planung nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

16 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). 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.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz sowie der jeweils geltenden gebäudeenergierechtlichen Vorgaben zu errichten. Erneuerbare Energien können unter anderem über Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder Holzpelletkessel genutzt werden. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

17 Flächeninanspruchnahme

Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bedarf es grundsätzlich bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer eingehenden Prüfung und Begründung, ob für diese

ein hinreichender Bedarf besteht. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um die 1. Änderung eines bereits vollumfänglich rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die betroffenen Flächen sind somit bereits im Ursprungsbebauungsplan rechtsverbindlich ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt durch die vorliegende Planänderung keine Inanspruchnahme von neuen, bisher ungeplanten Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Da sich durch diese 1. Änderung keine wesentliche Erhöhung des Wohnbedarfs ergibt, ist eine erneute und detaillierte Ermittlung des Wohn- bzw. Gewerbebedarfs nicht erforderlich. Die landesplanerischen Vorgaben zum Bedarfsnachweis – wie etwa die umfassende Analyse von Strukturdaten, Bevölkerungsvorausberechnungen oder das Gegenüberstellen mit gemeindeweiten Flächenpotenzialen – dienen explizit der Rechtfertigung bei der Neuausweisung und Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen. Der grundsätzliche Bedarf für die festgesetzten Nutzungen wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes geprüft, abgewogen und mit dessen Rechtskraft abschließend abgedeckt. Die Flächen des Plangebiets zählen rechtlich bereits zum Bestand an Bauflächen bzw. zu jenen unbebauten Flächen, für die bereits Baurecht besteht. Die übergeordneten Erfordernisse der Raumordnung zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden durch diese Änderung somit nicht neu berührt.

18 Erschließung und Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

19 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

20 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 16.795	m²	100	%
davon Dorfgebiet	ca. 11.949	m²	ca. 72	%
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.916	m²	ca. 11	%
davon private Straßenverkehrsflächen	ca. 276	m²	ca. 2	%
davon Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 358 (Aufwertung)	ca. 2.573	m²	ca. 15	%

21 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Abwasserzweckverband „Mittleres Rothtal“, Pfaffenhofen
2 Amprion GmbH
3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg – Neu-Ulm
7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
8 bayernets GmbH, München
9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Regionalbereich Süd, Freiburg im Breisgau
10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
12 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
13 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
14 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
15 Kreisheimatpfleger Landkreis Neu-Ulm
16 Landratsamt Neu-Ulm, FB 33 Bauleitplanung
17 Kreisbrandrat Herr Dr. Schmidt, Landratsamt Neu-Ulm
18 Lechwerke AG Augsburg
19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
20 Regionalverband Donau-Iller
21 schwaben netz gmbh
22 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
23 Vodafone GmbH, Unterföhring
24 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
25 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“

22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 29. Oktober 2026

Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 29. Oktober 2026

Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 29. Oktober 2026

23 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, ……

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert M. Eng. Stephan Richter

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, den .....

Dr. Sebastian Sparwasser, Erster Bürgermeister