



Projekt-Nr. 2362-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Grundstück Flur-Nr. 603“, Gemarkung Beuren

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 19. November 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Planalternativen	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bestehende Bebauungspläne	5
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
2.5	Vorgaben weiterer Fachplanungen	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Bestand innerhalb/Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand außerhalb	6
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
4.1	Art baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Einfriedungen	8
5	Verkehrerschließung	8
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	9
8	Klimaschutz	9
9	Immissionsschutz	10
9.1	Verkehrslärm	10
9.2	Staub und Gerüche	10
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	10

11	Brandschutz	11
12	Bodendenkmalschutz/Altlasten	11
12.1	Bodendenkmalschutz	11
12.2	Altlasten	11
13	Spezieller Artenschutz	11
14	Grünordnerischer Fachbeitrag	12
14.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	12
14.2	Maßnahmen	12
15	Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
16	Umweltbericht	13
17	Planungsstatistik	13
18	Bodenordnung – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	13
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	14
21	Verfasser	14

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat in der Sitzung vom 21. November 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 603“, Gemarkung Beuren beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2021 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31. Dezember 2019 gefasst wurde. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktgemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 603“, Gemarkung Beuren zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

1.4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat am den Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 603“, Gemarkung Beuren als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Planalternativen

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem bevorzugten Wohnstandort in räumlicher Nähe zum Verdichtungsraum Ulm - Neu-Ulm entwickelt. Daher sieht sich der Markt zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Pfaffenhofen a. d. Roth nicht gedeckt. Im letzten Neubaugebiet im Ortsteil Beuren „Hinter den Gärten II“ sind bereits fast alle Baugrundstücke bebaut. Auch im Neubaugebiet „Hasenäcker“ hat die Gemeinde die Vergabe aller Bauplätze beschlossen so dass seitens der Gemeinde aktuell keine freien Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Um auch in Zukunft genügend Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, will der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth den Schwerpunkt der Ortsentwicklung im Bereich des Wohnungsbaus stärken.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum sichergestellt werden. Obwohl sich der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich orientiert, ist daher dennoch das Erfordernis der Neuausweisung dieses Baugebietes gegeben.

Der Marktgemeinderat hat sich nach Abwägung von Planungsalternativen und aufgrund der bestehenden Erschließung über den Anschluss an die Straße zur Kohlstatt für den festgelegten Geltungsbereich entschieden. Eine gebietsinterne Planungsalternative besteht aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth besitzt einen seit dem 10. Mai 2013 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum Teil bereits Wohnbauflächen sowie Flächen für sonstige Grünflächen (enger Siedlungsbereich, Begleitgrün an Straßen) und landwirtschaftliche Flächen dar.

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

2.2 Bestehende Bebauungspläne

In einem Teilbereich überschneidet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am nördlichen Ortsrand“, Markt Pfaffenhofen rechtsverbindlich seit 26. April 1978. Im Überschneidungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt. Des Weiteren grenzt der Bebauungsplan an den im Süden bestehenden Bebauungsplan „Am nördlichen Ortsrand“ – 2- Änderung, Markt Pfaffenhofen rechtsverbindlich seit 18. März 2011. Die bestehenden Bebauungspläne weisen jeweils ein allgemeines Wohngebiet aus. Mit der vorliegenden Planung soll eine Abrundung für das bestehende Wohngebiet verfolgt werden.

2.3 Lage

Die Gemarkung Beuren liegt ca. 1,5 km östlich des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Das Plangebiet selbst liegt an der nördlichen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsrandes der Gemarkung Beuren, westlich der Straße „Zur Kohlstatt“. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurstücke Nr. 603 und 669/1 der Gemarkung Beuren mit einer Gesamtflächengröße von ca. 4.100 m².

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

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

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf der Ostseite zur freien Landschaft hin wird dem Ziel des Regionalplanes Donau-Iller zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft entsprochen (Ziel B I 4.4). Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor. Gemäß der Entwurfsunterlagen der Regionalplanfortschreibung, welche am 23. Juli 2019 gebilligt worden sind, ergeben sich für den Bereich des Plangebietes keine Änderungen.

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

2.5 Vorgaben weiterer Fachplanungen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten.

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

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb/Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist weitgehend eben.

3.2 Bestand außerhalb

Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Beuren an.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung (WA) geprägt. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und weisen keine einheitliche Firstausrichtung auf. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Am nördlichen Ortsrand“ - 2. Änderung.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von vier Baugrundstücken. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,41 ha.

Durch die geplante Bebauung soll ein harmonischer Abschluss des Ortsrandes erfolgen. Die Bebauung fügt sich an den Siedlungsbestand im Osten und Süden an. Zur freien Landschaft hin ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen.

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

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

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da auch in der Umgebung keine einheitliche Firstrichtung vorherrscht.

4.1 Art baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden generell ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen wird ein etwaiges Störpotenzial im allgemeinen Wohngebiet durch die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines allgemeinen Wohngebietes vermieden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 603“, Gemarkung Beuren setzt für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgröße und der exponierten Lage am Ortsrand ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,35; GFZ: 0,5) ermöglichen eine auf den umgehenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise, wobei zugleich die Begrenzungen der maximalen Gebäudehöhe (max. 10,0 m) sowie der Wandhöhe (max. 6,50 m) eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung bedingen.

Um zusätzlich die Gebäudehöhenentwicklung zu lenken, wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Diese ist als absolute Höhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt und darf um maximal 0,3 m über- oder unterschritten werden.

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

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß Planschrieb auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Einfriedungen

Um einen einheitlichen Rahmen für zulässige Einfriedungen festzusetzen und bei Würdigung der Ortsrandlage, wird bestimmt, dass Mauern nicht zulässig sind. Im Hinblick auf die Durchlässigkeit von Kleintieren ist ein Abstand von mind. 10 cm zwischen Gelände und Zaun zu belassen.

5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Planbereich über eine private Erschließungsstraße.

Die private Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes mit einer Breite von 4,0 m geplant. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen. Die Mülltonnen sind am Tag der Leerung vom privaten Grundstückseigentümer zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu bringen.

6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Der Anschluss erfolgt über das Grundstück Flur-Nr. 669/1 (Straßen zur Kohlstatt).

Das Baugebiet wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes Mittleres Rothtal ebenfalls über das Grundstück 669/1 und ein festgesetztes Leitungsrecht angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromanbieter über den Netzbetreiber LVN. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN/VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas durch die Erdgas Schwaben GmbH zu prüfen.

7 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Ein Baugrundgutachten wurde zum Bebauungsplan nicht erstellt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes quartäre Deckschichten mit teils bindigen Eigenschaften (Lehmige Böden) auftreten. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden kann daher nicht grundsätzlich angenommen werden. Es erfolgt daher keine Festsetzung dazu, dass unverschmutztes Niederschlagswasser zwingend zu versickern ist. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Zuge der nachfolgenden Bauvorhaben zu prüfen und je nach Eignung der Untergrundverhältnisse Versickerungsanlagen anzulegen. Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hin zu wirken, die Grundwasser Neubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherkapazität des Bodens zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegen zu wirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserundurchlässigen Belegen zu vermeiden.

Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten:

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

8 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ausrichtung der Gebäude obliegt den Bauherren individuell, so dass die Bauherren hinsichtlich einer energetisch optimalen Ausrichtung flexibel sind.

Durch die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports auf den Privatgrundstücken in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten. Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll wenn möglich versickert werden.

Es wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 erreichen.

Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparungsverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EE-WärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO₂-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

9 Immissionsschutz

9.1 Verkehrslärm

Aufgrund der abgesetzten Lage zu übergeordneten Straßen sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht zu erwarten.

9.2 Staub und Gerüche

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

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. September 2013 mit Teilfortschreibung vom 1. Januar 2020 sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

11 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

12 Bodendenkmalschutz/Altlasten

12.1 Bodendenkmalschutz

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

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

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

12.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

13 Spezieller Artenschutz

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

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

14 Grünordnerischer Fachbeitrag

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

14.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

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

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es sind keine Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

14.2 Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind zur Eingrünung Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch eine Verbindung zur freien Landschaft geschaffen wird. Die Grünflächen zur Eingrünung im Westen und Norden des Plangebietes sind mit einer Größe von insgesamt ca. 490 m² vorgesehen.

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

Mit der im Westen festgesetzten Ortsrandeingrünung entsteht eine Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze gemäß der in der Bebauungsplansatzung enthaltenen Artenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen / Obstbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume
- Bepflanzung der anzulegenden Ortsrandeingrünung mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.

Die weiteren Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume / Obstbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

15 Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

16 Umweltbericht

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

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4.100	m ²	100 %
davon:			
allgemeines Wohngebiet (WA)	3.070	m ²	75 %
private Straßenverkehrsfläche	158	m ²	4 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	382	m ²	9 %
private Grünfläche	491	m ²	12 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	1.075	m ²	
max. Geschoßfläche	1,535	m ²	

18 Bodenordnung – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und zukünftigen, hinterliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Fläche eingetragen. Innerhalb dieser Fläche sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten.

19 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 Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
- 8 Landratsamt Neu-Ulm
- 9 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt
- 10 LEW Augsburg
- 11 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 12 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 13 schwaben netz gmbh, Günzburg

- 14 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 15 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6 - 8, Unterföhring
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 17 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen vom 19. November 2020

Entwurf Begründung vom 19. November 2020

21 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 19. November 2020

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Fürstenberg M. Sc. Geogr.

Pfaffenhofen a. d. Roth, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister