



Projekt-Nr. 5698-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen),
Gmk. Erbishofen“

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 27.Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Verfahren	4
3	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	5
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	6
3.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	8
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
4.2	Bestehende Bebauungspläne	9
5	Beschreibung des Plangebietes	9
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
5.2	Lage und bestehende Strukturen	10
5.3	Bestandssituation (Topographie und Vegetation)	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	14
6.6	Schutzgut Luft und Klima	14
6.7	Schutzgut Mensch	15
6.8	Schutzgut Landschaft	16
6.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	16
6.10	Fazit	16
7	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption	17
8	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
9	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	17
10	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	18
11	Gestaltungsfestsetzungen	18
11.1	Dachformen, Dachneigungen	18
11.2	Dachaufbauten	18
11.3	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	18
11.4	Einfriedungen	19
12	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
13	Ver- und Entsorgung, Erschließung	19
14	Grünordnung	20
14.1	Private Grünflächen	20
14.1.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	20
14.1.2	Maßnahmen	20
15	Ausgleich	20

15.1	Eingriffsermittlung	21
15.2	Ausgleichsbilanzierung	21
16	Niederschlagswasserbeseitigung, Boden- und Grundwasserschutz	22
17	Immissionsschutz	22
17.1	Geruchsimmissionen	22
18	Artenschutz	26
19	Brandschutz	28
20	Denkmalschutz	28
21	Klima und Energie	29
22	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	29
22.1	Raumordnerische Grundlagen	29
22.1.1	Wohnbauentwicklung des Marktes	31
22.1.2	Prognostizierter Bedarf für Wohnbauland	31
22.2	Gegenwärtiger Bedarf für Wohnbauland (Anfragen)	34
22.3	Bestehende Flächenpotentiale	34
22.4	Fazit des Wohnbedarfs	36
23	Erschließung und Bodenordnung	37
24	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	37
24.1	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	37
24.2	Monitoring und Überwachung	38
25	XPlanung Standard	38
26	Planungsstatistik	38
27	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	38
28	Bestandteile des Bebauungsplanes	39
29	Anlagen	39
30	Verfasser	39

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem bevorzugten Wohnstandort in räumlicher Nähe zum Verdichtungsraum Ulm - Neu-Ulm entwickelt. Daher sieht sich die Gemeinde zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Pfaffenhofen a.d. Roth nicht gedeckt.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes zur Versorgung der Bevölkerung mit weiteren Baugrundstücken geleistet werden. Der Planbereich wurde bereits im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Umfeld des Planbereiches gab es in der Vergangenheit verschiedene bauliche Entwicklungen. Zum einen bestehen nördlich der Straße „Zum Kreuz“ zwei Wohnhäuser. Für den Bereich südlich der Straße wurde 2014 die Einbeziehungssatzung „Zum Kreuz“, Gemarkung Erbishofen aufgestellt. Ein Teilbereich wurde bereits bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke wurden kürzlich veräußert.

Die Bestands-Wohnbauflächen nördlich der Straße „Zum Kreuz“ sollen mit einer Bauzeiltiefe (Teil von Flur-Nr. 346 und 349) neu als Wohnbauland ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.

Östlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinder-, Schweine- und Pferdehaltung. Im Flächennutzungsplan sind aus Immissionschutzgründen zwischen den Wohnbauflächen und dem landwirtschaftlichen Betrieb Dorfgebietsflächen dargestellt. Der Landwirt plant aktuell verschiedene bauliche Änderungen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Verfahren

Ursprünglich sollte vorliegender Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Am 18.07.2023 hat das BVerwG jedoch entschieden (Az. 4 CN 3.22), dass § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Durch die Einführung der sogenannten „Reparaturklausel“ (§ 215a BauGB) am 1. Januar 2024 wird den Gemeinden durch eine umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) ermöglicht, entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB, bei negativem Ausgang der Vorprüfung, den B-Plan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren auch ohne umfassenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 BauGB fortzuführen.

Die umweltbezogene Einzelfallprüfung führte zum Ergebnis, dass die geplante Wohnbebauung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt, weshalb das Verfahren ohne Umweltprüfung fortgeführt werden kann. Die Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien sind eingehalten. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b nach den Vorgaben des § 13a Abs.

1 Nr. 2 BauGB kann demnach weiterhin angewendet werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls liegt der Begründung bei. Beteiligt wurden das Landratsamt Neu-Ulm sowie das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (Dienstort Krumbach). Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 215a BauGB ist zusätzlich eine Klärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach bayerischem Leitfadens zu beachten. Das Ergebnis der Vorprüfung ergab die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Der entsprechende Ausgleich wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erbracht.

3 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Markt Pfaffenhofen a.d. Roth ist im LEP Bayern vom 01. Juni 2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Neu-Ulm und Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

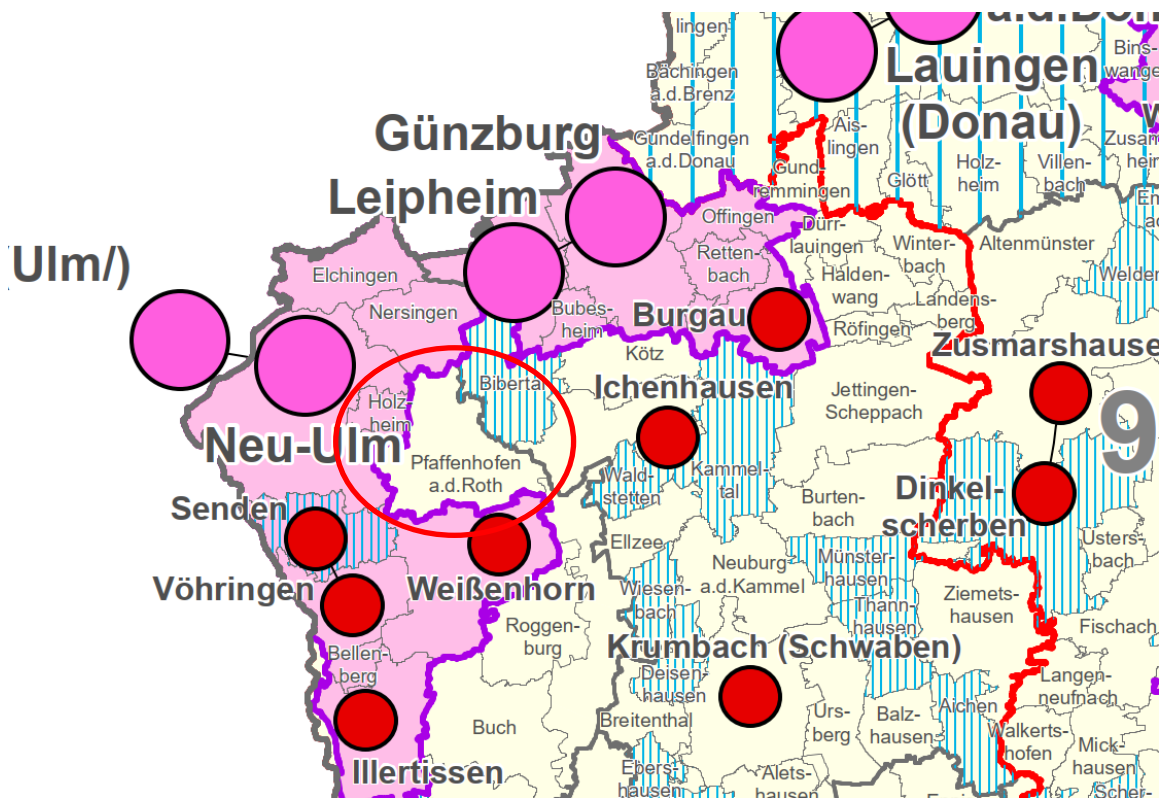


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

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

Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in

zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. ((G) 2.2.5)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ((Z) 3.3)

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Regionalplan 15 aktuell in der Gesamtfortschreibung befindet. Der Bebauungsplan bezieht sich auf den Stand des Entwurfs des Regionalplans.

Raumstrukturell ist die Markt Pfaffenhofen a.d. Roth im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) als Unterzentrum im ländlichen Raum dargestellt.

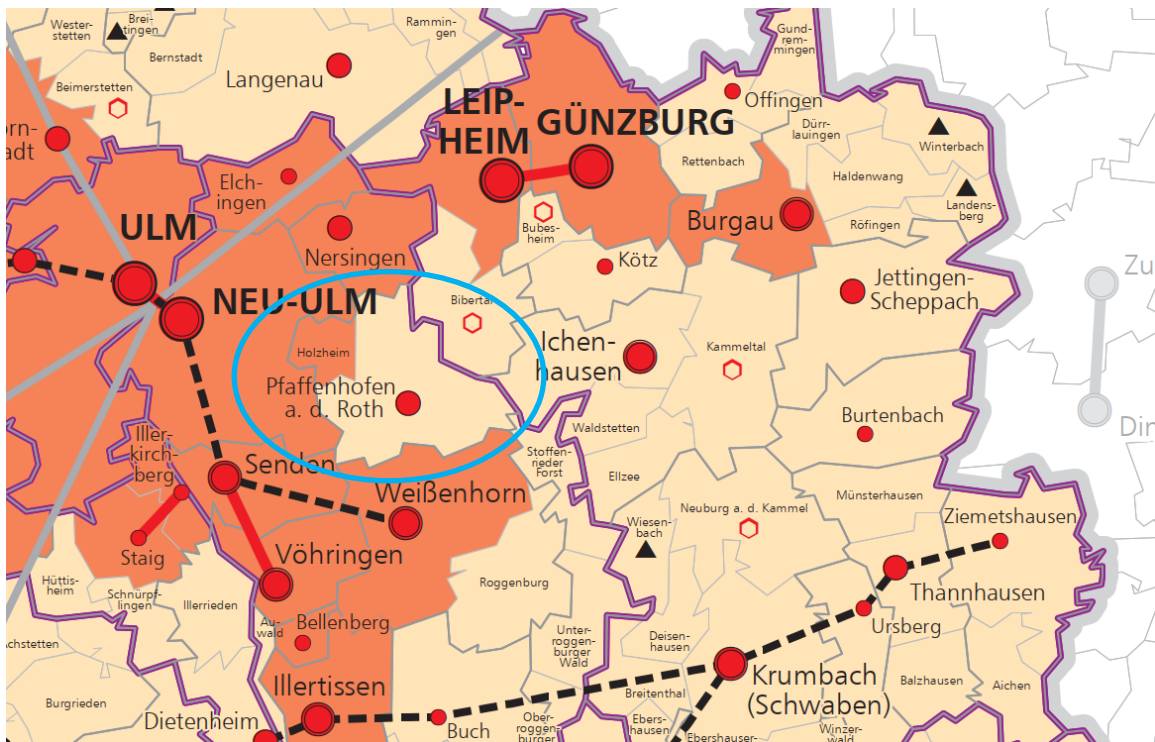


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller mit Plangebiet (blauer Kreis), Raumstruktur, o. M.

Der Markt befindet sich in räumlicher Nähe zu den Verdichtungsräumen Neu-Ulm, Nersingen, Senden und Weißenhorn.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Westlich wird ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt.

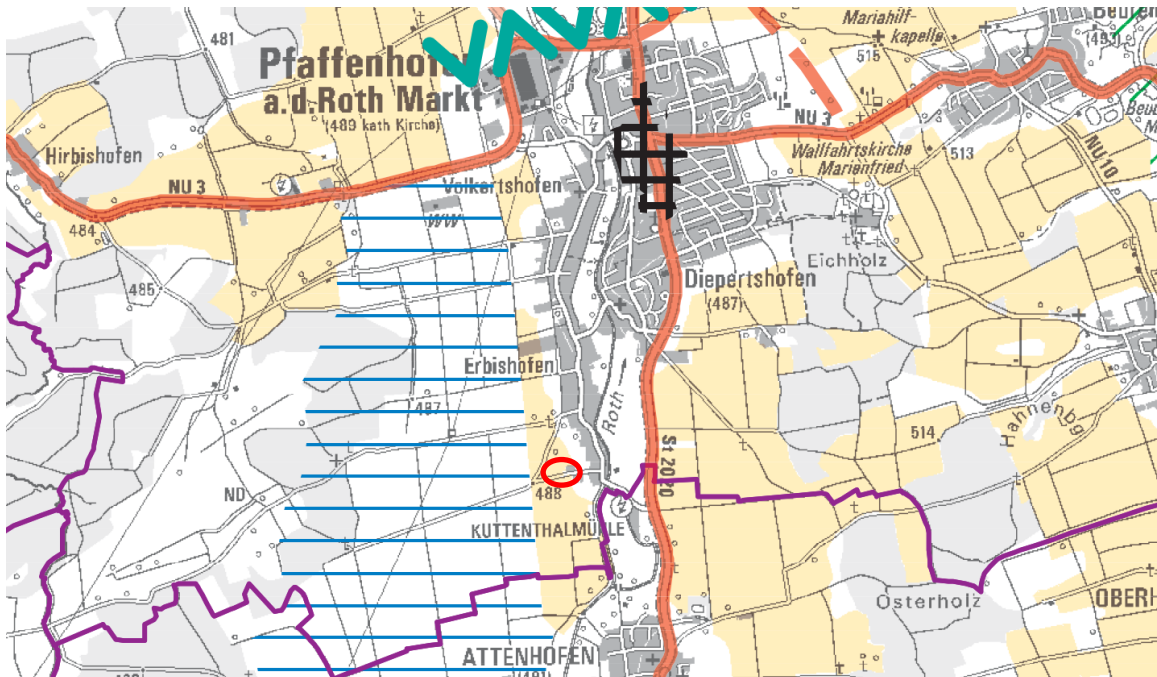


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) mit Lage des Plangebietes (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, weitere Vorbehaltsgebiete oder sonstige Vorranggebiete werden darüber hinaus nicht tangiert. Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht betroffen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind vorliegend zu beachten.

- In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig. (B I 2.1 G (3))
- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden. (B III G (1))
- Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Regionalplan der Region Donau-Iller zum gegenwärtigen Planungsstand im Verfahren der Gesamtfortschreibung befindet. (B III G (2))
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. (B III 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 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 Z (8))

3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Das landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet entspricht nicht der aktuellen Nutzung. Ein Großteil des Plangebiets wird derzeit als private Grünfläche/Gartenfläche der benachbarten Bebauung genutzt und steht somit der Landwirtschaft nicht zur Verfügung. Dem Grundsatz der flächensparenden Bauweise wird mit einer reduzierten GRZ von 0,35, der Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Beschränkung der Wohnbaufläche auf das notwendige Minimum entsprochen.

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf der Nord- und Westseite 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. Die Festsetzungen zur Grünordnung und den Ausgleichsmaßnahmen der Fläche werden so gestaltet, dass weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden kann, die Fläche aber gleichzeitig naturschutzfachlich aufgewertet wird.

Weitere Ausführungen zum Wohnraumbedarf und dem darauf resultierenden Flächenbedarf in der Bauleitplanung ist außerdem dem Kapitel 22 zu entnehmen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

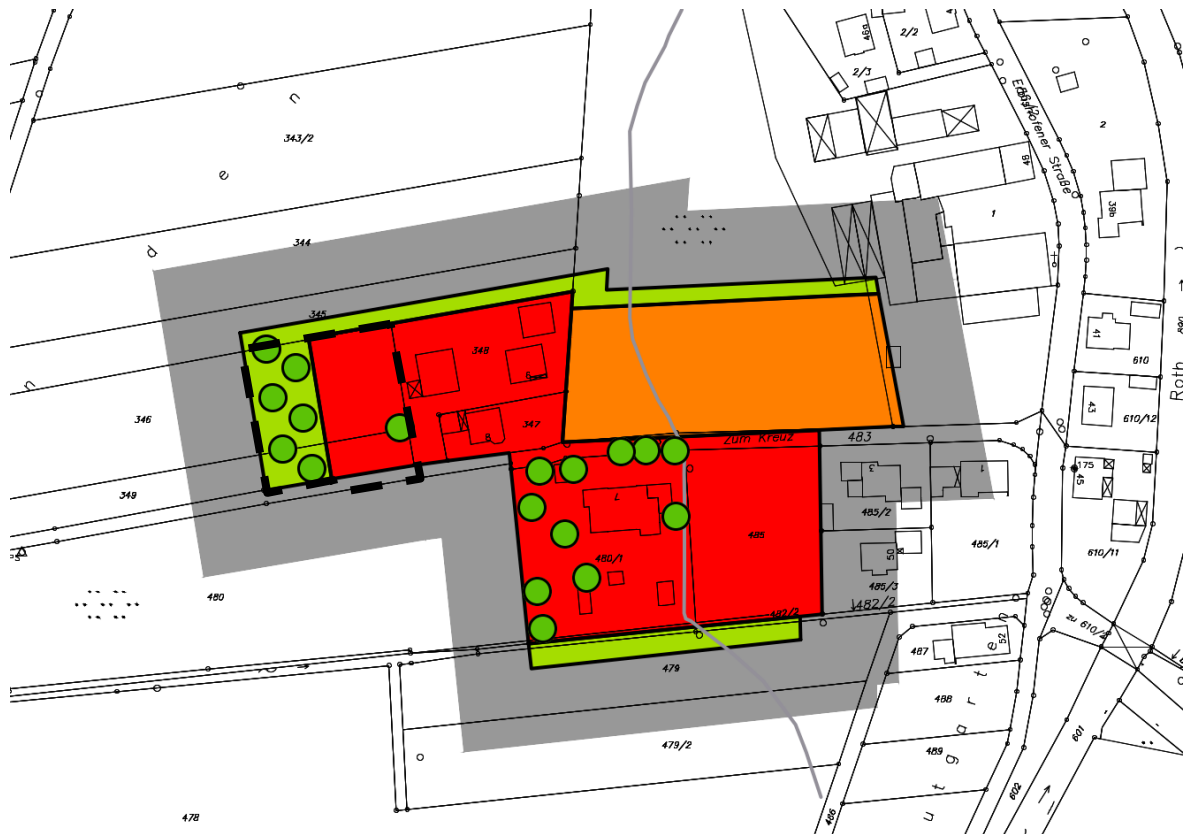


Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan des marktes Pfaffenhofen a.d. Roth, hier Ausschnitt des Änderungsbereiches, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Linie), o.M

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Zum Kreuz“. Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht gegeben.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 2.044 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 346, 349 und 483, Gemarkung Erbishofen, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth.

Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

5.2 Lage und bestehende Strukturen

Die Gemarkung Erbishofen liegt ca. 0,4 km südwestlich des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth. Das Plangebiet selbst liegt an der Gemeindestraße „Zum Kreuz“.



Abb. 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung mit Darstellung des Geltungsbereiches (rote Linie), o. M

Das Plangebiet wird gegenwärtig als private Grünfläche sowie im Westen als Grünlandfläche genutzt. Zusätzlich ist ein Vegetationsbestand aus Nadelgehölzen und Sträuchern vorhanden.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.
- Im Osten durch bestehende Wohnbebauung.
- Im Süden durch die Straße „Zum Kreuz“ und landwirtschaftliche Fläche

Im Osten in ca. 120 m Entfernung befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Die Fläche zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb wurde im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die an das Bebauungsplangebiet unmittelbar angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung (WA) geprägt. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und weisen keine einheitliche Firstrichtung auf.

5.3 Bestandssituation (Topographie und Vegetation)

Das Gelände ist eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 488 m ü. NHN. Im südlichen Planbereich befindet sich Hecken- und Nadelbaumbewuchs, im nord-östlichen Bereich drei Obstbäume sowie süd-östlich ein Walnussbaum.

Das Plangebiet wird aktuell als private Grünfläche und zum Teil als Grünlandfläche genutzt. Östlich angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden, die privat genutzt werden.

Östlich des Planbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb auf der Flur-Nr. 1 Gemarkung Erbishofen. Der Landwirt hat kürzlich einen Bauantrag sowie einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt, mit der Absicht der Überdachung eines bestehenden Fahrsilos sowie der Umnutzung eines weiteren bestehenden Gebäudes zu einem Hofladen. Im Bauantrag sind außerdem die aktuellen Kennzahlen der Viehhaltung aufgeführt. Demnach werden 10 Pferde, 25-30 Schweine, 70 Mutterkühe mit 70 Kälbern sowie 20 Jungbullen gehalten. Im westlichen Bereich der Hofstelle befindet sich ein Güllefass. Insgesamt werden 110 Großvieheinheiten ausgewiesen.

Das Wohnstallhaus der Hofstelle ist als Einzeldenkmal (Nr. D-7-75-143-18) ausgewiesen.



Abb. 6: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung mit Darstellung des Geltungsbereiches (rote Linie), o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der einen Seite dem Bedarf nach der Schaffung von Wohnbauflächen (s. auch Kapitel 22), zum anderen dem Bestreben des Haltens der jüngeren Bevölkerung am Ort Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Zielen des Flächennutzungsplanes der Ausweisung einer zusätzlichen Bauzeile, sowie der Entstehung einer Ortsrandeingrünung entsprochen. Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth möchte junge Familien am Ort halten und für sie entsprechenden

Wohnraum schaffen und so dem vermehrten Wegzug von jungen Menschen aus dem ländlichen Raum durch das Leben im Familienverbund entgegenwirken.

Wie bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfes beschrieben, stehen für diesen Zweck in der Marktgemeinde kaum alternative Flächen zur Verfügung.

Der Marktgemeinderat hat sich nach Abwägung von Planungsalternativen und aufgrund der gesicherten Erschließung über das Grundstück Flur-Nr. 483 Gemarkung Erbishofen und der nur geringfügigen Erweiterung für den festgelegten Geltungsbereich entschieden.

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 der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB. Im Weiteren wird auf die Vorprüfung des Einzelfalls in der Anlage verwiesen.

6.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Der Geltungsbereich liegt in einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Weitere regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten. Westlich des Planbereiches, in Nord-Süd-Richtung weist das ABSP entlang der Gemarkung Erbishofen eine überregionale Verbundachse von Feuchtgebieten aus, diese hat auf das Bebauungsplangebiet keine Auswirkungen.

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

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Die zu überbauenden Flächen stellen sich als Garten- und Wiesenflächen mit Gehölzbestand dar.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung geht Lebensraum für Kleintiere und Vögel verloren. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Einer potenziellen Betroffenheit von Vögeln (Bruthabitat, Nahrungsgebiet) und Fledermäusen (Nahrungshabitat) kann mit den genannten Maßnahmen begegnet werden und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen kann eine mögliche Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung jedoch aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens als gering einzustufen. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen sind aufgrund der minimalen Auswirkungen des Vorhabens als gering einzustufen. Im Zuge der Planung wird junges Feldgehölz entfernt. Ersatzweise werden im westlichen Bereich des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es soll ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212) mit vier hochstämmigen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von ca. 10 m entwickelt werden. Diese Fläche bedeutet eine ökologische Aufwertung im Vergleich zum derzeitigen Bestand und hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf das kleinräumige Mikroklima.

Aufgrund der festgesetzten Pflanzungen sowie Vermeidungsmaßnahmen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

6.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

In der Bodenübersichtskarte Bayern sind für das Plangebiet Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm dargestellt. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um hochwertige Grünlandflächen mit hohen Grünlandgrund- bzw. Grünlandzahlen (70/66). Die Bodenschätzung geht von einer Zustandsstufe 4 aus, was dem Zustand zwischen einer mittleren und geringeren Ertragsfähigkeit entspricht.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen und den damit verbundenen Bodenbewegungen kommt es aufgrund des ebenen Geländes zu Erdbewegungen in geringem Ausmaß. Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Durch die Planung wird bisher unbebaute Fläche dauerhaft in ihrer Nutzung geändert und zum Teil versiegelt. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Festsetzungen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

6.4 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth ist der östliche Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Fläche zur Ortsrandeingrünung. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Iller (RP 15) liegt das Plangebiet in einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses Vorbehaltsgebiet entspricht jedoch nicht der aktuellen Nutzung. Ein Großteil

des Plangebiets wird derzeit als private Grünfläche/Gartenfläche der benachbarten Bebauung genutzt und steht somit der Landwirtschaft nicht zur Verfügung.

Auswirkungen

Der zu überbauende Teil des Grundstückes wird aktuell bereits als Gartenfläche und nicht für die Landwirtschaft genutzt. Die Ortsrandeingrünung im Westen wird so festgesetzt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung weiter erfolgen kann.

Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche kann als gering bewertet werden.

6.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Oberflächen- oder Stillgewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nicht versiegelt und Niederschlag versickert vor Ort über die belebte Bodenzone. Das Plangebiet liegt in einem Einzugsgebiet der Wasserversorgung Markt Pfaffenhofen. Das Einzugsgebiet erstreckt sich über den gesamten Ortsteil Erbishofen, sowie über den nördlichen Bereich Weißenhorns und dessen Gemeindeteile Hegelhofen und Attenhofen.

Der Grundwasserstand liegt ca. 3,0 m unter der Geländeoberkante. Der Durchlässigkeitsbeiwert gemessen im Bereich des Pegels 11 in Erbishofen lag im August 2023 in den Kies-schichten bei einem K-Wert von $K = 2,9E-03$ m/s. Die Mesststelle P 11 befindet sich in ca. 200 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen

Das Einzugsgebiet der Wasserversorgung erstreckt sich über weitere Siedlungsflächen im nahen und weiteren Umfeld und es ergeben sich aufgrund des nur geringflächigen Eingriffs keine Auswirkungen. Durch die Versiegelung von Boden kommt es zu einer geringfügig veränderten Abflusssituation von Niederschlagswasser sowie des Grundwassers. Der Bau eines Kellers kann nicht ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls reicht die Baugrube ins Grundwasser, dann ist eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich.

Aufgrund der Größe des Vorhabens ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme

Die vorliegende Hauptwindrichtung ist Westen bzw. Südwesten. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direktem Anschluss zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung aufweist.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die geplante Bebauung findet eine Versiegelung statt, die kleinräumig das Mikroklima verändert. Aufgrund der geringen Größe hat das Plangebiet jedoch keine Auswirkungen auf das Mesoklima. Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und weitere Baumpflanzungen kann die Flächenversiegelung und die damit verbundene Veränderung der Oberflächenaufheizung verringert werden. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Ortsrandeingrünung verbessert sich die lufthygienische Situation.

Im Zuge der Planung wird ein junges Feldgehölz entfernt. Ersatzweise werden im westlichen Bereich des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es soll ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212) mit vier hochstämmigen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von ca. 10 m entwickelt werden. Diese Fläche bedeutet eine ökologische Aufwertung im Vergleich zum derzeitigen Bestand und hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf das kleinräumige Mikroklima.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind gering bzw. im Bereich der Ausgleichsfläche als positiv zu bewerten.

6.7 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird aktuell als Gartenfläche/private Grünfläche der angrenzenden Wohnbebauung genutzt und hat daher keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Entlang der Straße „Zum Kreuz“ besteht ein örtlicher Wanderweg des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von den umliegenden Verkehrsräumen und den damit verbundenen Fahrbewegungen aus.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung. Dadurch sind Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht auszuschließen. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind genauer unter Kapitel 17.1 beschrieben.

Gewerbelärmemissionen sind nicht relevant, da keine Industrie- und Gewerbeflächen im Siedlungsumfeld vorhanden sind.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Der angrenzende örtliche Wanderweg wird durch eine zusätzliche Bauzeile im Vergleich zum derzeitigen Bestand nicht beeinträchtigt. Die Geruchsemissionen ausgehend der aktiven Landwirtschaft im Osten können von der Tierhaltung und des Güllebehälters bzw. der Silage ausgehen. Die Tierhaltung befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m im Osten des Plangebietes. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen rückt weiter vom Betrieb ab. Näher an der geplanten Wohnbebauung befinden sich Silage und Güllebehälter. Gemäß des Arbeitspapiers des Bayer. Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ vom Februar 2016 wird ein Mindestabstand von 50 m für Güllebehälter zu Wohngebäuden empfohlen. Der vorliegende Abstand mit ca. 105 m überschreitet diesen empfohlenen Abstand deutlich. Darüber hinaus liegt im Bereich des Plangebiets und der Hofstelle die Hauptwindrichtung Westen

bzw. Südwesten vor und damit entgegen den potenziellen Geruchsemissionen ausgehend von der Landwirtschaft.

Auswirkungen ausgehend von Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Nach Ablauf der Bauphase ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets mit keiner Beeinträchtigung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aktuell ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Aufgrund keiner Veränderung gegenüber der Erholungsfunktion und ausreichenden Abständen zu potenziellen Emissionen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gering.

6.8 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist überwiegend eben und durch die teils bestehende Bebauung im Umfeld anthropogen geprägt. Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Auch sind keine Vorbehalts-/Vorranggebiete für Natur/Landschaft oder Tourismus- und Erholungsgebiete betroffen. Maßgebliche Sichtachsen sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Durch eine zusätzliche Bauzeile wird das Orts- bzw. Landschaftsbild in Erbishofen punktuell verändert. Eine signifikante Änderung des Landschaftsbildes liegt nicht vor, da die Bebauung an bereits bestehende Wohnbebauung anschließt. Zusätzlich wird das Plangebiet durch eine Ortsrandeingrünung/Ausgleichsfläche mit Obstbäumen in die Landschaft eingebunden.

Aufgrund der lediglich punktuellen Veränderung und der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering.

6.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler sowie Kulturgüter bekannt.

6.10 Fazit

Die geplante Wohnbebauung führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (vgl. auch Vorprüfung des Einzelfalls mit Checkliste in der Anlage). Die Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien sind eingehalten.

7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Das Baufenster wird möglichst nah an den Bestand herangerückt, um den Zusammenhang der Bebauung zu verdeutlichen und eine fingerförmige Erweiterung in den Außenbereich zu verhindern. Gestalterisch soll sich die Bebauung an die umgebene Bebauung anpassen, um den ländlich-dörflichen Charakter zu bewahren.

Daher werden max. zwei Vollgeschosse sowie ein Satteldach als Dachform für die Hauptgebäude zugelassen. Hinsichtlich der Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück wird das Baufenster großzügig gewählt, um Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Es soll sowohl die Errichtung von Einzel- als auch Doppelhäusern zulässig sein. In Verbindung mit einer GRZ von 0,35 und der Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird ein zu großer Baukörper verhindert und ein dem Ortsrand entsprechendes Erscheinungsbild angestrebt. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da die umliegenden Gebäude keine einheitliche Firstrichtung vorgeben.

Das Grünordnungskonzept sieht die Erhaltung der bestehenden Obstbäume im Nord-Osten des Gebietes vor. Das bestehende Feldgehölz im Westen wird zu Gunsten des Neubaus entfernt. Dafür entsteht im Westen eine großzügige neue Ortsrandeingrünung sowie im Norden eine reduzierte Eingrünung entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

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.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,35) 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 Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens derart festgesetzt, dass an keiner Stelle der Erdgeschossrohfußboden mehr als 0,5 m über der Kanaldeckelhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenbezugspunkt) liegen darf.

Entsprechend der Lage am Ortsrand und der angrenzenden Bebauung werden max. zwei Vollgeschosse zugelassen.

9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, da dies der lockeren Umgebungsbebauung entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Um ein offenen Straßenraum zu erhalten, ist bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden mit 5,0 m festgesetzt. Vor den Garagen ist dadurch eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Pkw vor den Garagen zu gewährleisten.

10 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

11 Gestaltungsfestsetzungen

11.1 Dachformen, Dachneigungen

Es ist seitens des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth beabsichtigt, den ländlich-dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung zu bewahren. Daher werden ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 45° für Hauptgebäude zugelassen. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen werden keine Festsetzungen getroffen, um hier mehr Flexibilität zu gewähren.

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da die umliegende Bebauung keine einheitliche Firstrichtung aufweist.

11.2 Dachaufbauten

Darüber hinaus werden Einschränkungen für Wiederkehre und Dachaufbauten formuliert, welche sich am Siedlungsumfeld orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben bzw. Dachaufbauten zulässig. Dabei sind Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge des Hauptgebäudes mit einer max. Breite von 3 m erlaubt. Mit den Festsetzungen kann zum einen eine ausreichende Belichtung ermöglicht sowie zum anderen die städtebaulichen Proportionen von Dachgauben im Verhältnis zur gesamten Dachlänge aufrechterhalten werden. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

11.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern von Hauptgebäuden sind Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z.B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und

Außenwände nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes geschaffen und aufrechterhalten werden.

11.4 Einfriedungen

Um entlang des öffentlichen Straßenraumes einen einheitlichen Rahmen für zulässige Einfriedungen festzusetzen und hinsichtlich der Würdigung der Ortsrandlage, wird bestimmt, dass Mauern nicht zulässig sind. Die Zaununterkante hat, im Hinblick auf die Durchlässigkeit von Kleintieren, mindestens 15 cm zu betragen. Zaunsockel sind generell nicht zulässig.

Die Gestaltungs- und Grünordnungselemente sind so festgesetzt, dass sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung funktional und gestalterisch anfügt. Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung entsteht eine Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft.

12 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden so begrenzt, dass im festgesetzten Baufenster max. zwei Einzelhäuser mit insgesamt max. 4 Wohnungen oder ein Doppelhaus mit insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig sind.

13 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die öffentliche Straße „Zum Kreuz“ Flur-Nr. 483 angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig auszureichende Wasserversorgungsanlage des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Der Anschluss erfolgt in der Gemeindestraße „Zum Kreuz“ Flur-Nr. 483.

Das Baugebiet wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes Mittleres Rothtal angeschlossen. Der Anschluss erfolgt in der Gemeindestraße „Zum Kreuz“ Flur-Nr. 483.

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.

14 Grünordnung

14.1 Private Grünflächen

14.1.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe (ca. 2 km) zum 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 private Grünfläche genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches gibt es einen Bestand an Nadelgehölzen und Sträuchern. Diese stellen keine schützenswerten Vegetationsstrukturen dar. An der östlichen Grenze befindet sich ein ca. 15 m hoher Walnussbaum mit einem Durchmesser von ca. 15 m, der erhalten wird.

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.

14.1.2 Maßnahmen

Zur Eingrünung des Baugebietes werden im Norden und Westen entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

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

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

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

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

15 Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ist rechtlich zu sichern. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (sowie je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast) zugunsten der Marktgemeinde und des Freistaats Bayern – vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neu-Ulm – erfolgen (§ 1a Abs. 3 BauGB; S.32 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. StMB 2021).

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

15.1 Eingriffsermittlung

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser.

Für den Eingriff des Bebauungsplanes „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“ wird ein Plangebiet in einer Größe von ca. 0,2 ha planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Das Plangebiet weist verschiedene Biotoptypen auf, die Tabelle 1 aufgelistet sind.

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Beeinträchtigung von 0,35 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 3138 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt:

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan									
Ausgangssituation Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand Kategorie	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP	
Geplante Wohnbaufläche	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	I	6	gering	0,35	302	0%	634	
Geplante Wohnbaufläche	Park- und Grünanlage ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung (P11)	I	5	gering	0,35	528	0%	924	
Geplante Wohnbaufläche	Feldgehölze mit überwiegend gebietsfremden Arten junger Ausprägung (B221)	I	5	hoch	1,00	316	0%	1.580	
Geplante öffentliche Verkehrsfläche	Verkehrsfläche Straße (V11)	I	0	keine	0,00	98	0%	0	
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.								3.138	

15.2 Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken Teilbereich der Fl.-Nr. 346 und 349, Gemarkung Erbishofen (Fläche innerhalb des Geltungsbereichs).

Tab. 2: Ausgleichsermittlung

Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan						
Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Maßnahme in WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Bestand bzw. betroffener Biotop-/ Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m²	Ausgleichsumfang in WP
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung (B432)	10	0	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 211)	6	800	3.200
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.						3.200

*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes
 ** Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP)

Die vorliegende Ausgleichsfläche soll für den Kompensationsbedarf von ca. 3.138 WP herangezogen werden. Um den Ausgleichsbedarf zu decken, ist gemäß der vorliegenden Bilanzierung eine planzeichnerisch festgesetzte Fläche von ca. 800 m² erforderlich.

Das Entwicklungsziel entspricht der Entwicklung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Lokalsorten sowie die Begrünung und extensive Unterhaltung mit gebietseigenem Saatgut der Ursprungsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion).

16 Niederschlagswasserbeseitigung, Boden- und Grundwasserschutz

Der Baugrund kann gemäß Erfahrungen von Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken als undurchlässige Decklehme mit versickerungsfähigen Schichten ab einer Tiefe von ca. 2 m angenommen werden. Ein Hinweis darauf, dass die Versickerung im Plangebiet möglich ist, liefern auch die Erkenntnisse aus dem benachbarten Pegel Messtelle P 11, vgl. Ausführung in Kap. 6.5. Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück selbst versickert werden muss.

Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten:

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

17 Immissionsschutz

17.1 Geruchsmissionen

Östlich vom Plangebiet auf der Flur-Nr. 1 befindet sich ein aktiver Landwirt mit Viehhaltung. Von diesem gehen Geruchsmissionen aus, die auch auf die vorliegende Planung einwirken können.

Um zu prüfen, ob durch eine Erweiterung oder den Neubau einer Rinderhaltung schädliche Umwelteinwirkungen, im Wesentlichen Geruchsbelästigungen, hervorgerufen werden können, kann bei Bestandsgrößen bis 250 GV die Abstandsregelung gemäß Arbeitspapier des Bayer. Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ vom Februar 2016 herangezogen werden. Das Arbeitspapier legt in Abhängigkeit von der Bestandsgröße in

Großvieheinheiten (GV) Mindestabstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung in einem Dorfgebiet oder einem Wohngebiet fest. Umgekehrt kann für ein geplantes Wohngebiet in einem Bebauungsplanverfahren anhand des Arbeitspapiers geprüft werden, ob der Mindestabstand zu einer bestehenden Rinderhaltung eingehalten wird, so dass schädliche Umwelteinwirkungen an Wohnhäusern ausgeschlossen werden können.

Bestimmung des Mindestabstands

Die Bestimmung des Mindestabstands erfolgt nach Bild 3 (Wohngebiete) des Arbeitspapiers. Die Abstandskurven sind in Abbildung 7 bzw. Abbildung 9 dargestellt. Die in den Abbildungen untere Gerade grenzt jeweils die Abstände ein, bei denen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermuten sind (roter Bereich). Wegen der Vielzahl der Haltungstechniken und Stallbauformen muss im Einzelfall ein gewisser Ermessensspielraum gewährleistet sein. Dieser Ermessensspielraum erstreckt sich auf den Bereich zwischen der unteren und der oberen Geraden. Bei größeren Abständen liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

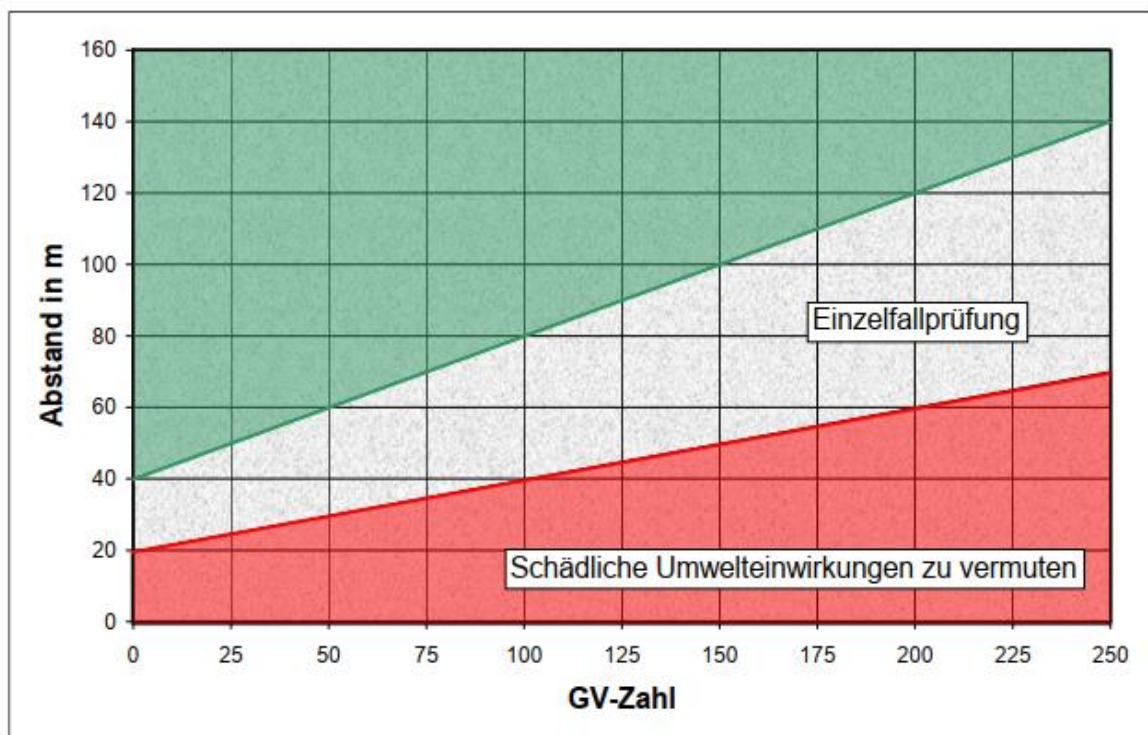


Abb. 7: Abstandskurven zur Ermittlung des Mindestabstands anhand der Bestandsgröße in GV gemäß Arbeitspapier des Bayer. Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft vom Februar 2016 (Bild 3, Abstandsbestimmung zu Wohngebieten)

Gemäß Arbeitspapier des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ist die genaue Ermittlung der Vorbelastung nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) nur durch Begehungen oder durch Geruchsausbreitungsrechnungen möglich. Für die Beurteilung von Rinderbetrieben sei dieses Verfahren jedoch nicht geeignet und wäre im Übrigen für die hier behandelten nicht genehmigungsbedürftigen kleineren Betriebe ohnehin nicht verhältnismäßig. Das Arbeitspapier schlägt folgende vereinfachte Beurteilung vor:

Liegt der für einen maßgeblichen Immissionsort nach Bild 3 bzw. Bild 4 ermittelte Mindestabstand auf oder oberhalb der grünen Abstandskurve (geringe Zusatzbelastung), so kann

auf eine weitergehende Prüfung der Vorbelastung unter folgenden Voraussetzungen verzichtet werden:

Es tragen ausschließlich Rinderhaltungsbetriebe relevant zur Geruchsvorbelastung bei, deren jeweiliger Mindestabstand nach Bild 3 bzw. Bild 4 oberhalb der roten Abstandskurve liegt. Es tragen ausschließlich Schweine- oder Geflügelhaltungen relevant zur Geruchsvorbelastung bei, die den zulässigen Immissionswert der GIRL jedoch nicht ausschöpfen. Dies kann beispielsweise durch Anwendung der Richtlinie VDI 3894 Blatt 2 abgeschätzt werden.

Tragen sowohl Rinderhaltungsbetriebe relevant zur Geruchsvorbelastung bei, deren jeweiliger Mindestabstand nach Bild 3 bzw. Bild 4 oberhalb der grünen Abstandskurve liegt, als auch Schweine- und Geflügelhaltungen, so können durchaus Anhaltspunkte für einen Verzicht auf eine Vorbelastungsbetrachtung vorliegen (z.B. geringe Windhäufigkeit in Ausbreitungsrichtung usw.). Diese sind darzulegen und zu begründen.

Liegt der für einen maßgeblichen Immissionsort nach Bild 3 bzw. Bild 4 ermittelte Mindestabstand zwischen der roten und der grünen Abstandskurve (mittlere Zusatzbelastung), so kann auf eine weitergehende Prüfung der Vorbelastung unter folgenden Voraussetzungen verzichtet werden:

Es tragen ausschließlich Rinderhaltungsbetriebe relevant zur Geruchsvorbelastung bei, deren jeweiliger Mindestabstand nach Bild 3 bzw. Bild 4 oberhalb der grünen Abstandskurve liegt.

Es tragen ausschließlich Schweine- oder Geflügelhaltungen relevant zur Geruchsvorbelastung bei, die den zulässigen Immissionswert der GIRL nur zur Hälfte ausschöpfen. Dies kann beispielsweise durch Anwendung der Richtlinie VDI 3894 Blatt 2 abgeschätzt werden.

Tragen sowohl Rinderhaltungsbetriebe relevant zur Geruchsvorbelastung bei, deren jeweiliger Mindestabstand nach Bild 3 bzw. Bild 4 oberhalb der roten Abstandskurve liegt, als auch Schweine- und Geflügelhaltungen, so kann auf eine Vorbelastungsbetrachtung nur in besonders begründeten Einzelfällen verzichtet werden.

Tragen zur Vorbelastung an einem maßgeblichen Immissionsort a. entweder ausschließlich Rinderhaltungsbetriebe bei, deren jeweiliger Mindestabstand nach Bild 3 bzw. Bild 4 unterhalb der roten Abstandskurve liegt oder b. falls Schweine- oder Geflügelhaltungen beitragen und diese den zulässigen Immissionswert der GIRL ausschöpfen, (hohe Vorbelastung), so ist bereits mit dem Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen, so dass das geplante Vorhaben i.d.R. nicht genehmigungsfähig sein wird. In allen anderen Fällen ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere Tierhaltungsbetriebe oder durch andere Geruchsemitenten (z.B. Biogasanlagen) noch genehmigungsfähig ist.

Bewertung der vorliegenden Planung

Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen werden für die relevante Hofstelle die Abstände zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt, um eine Einhaltung der Vorgaben des Arbeitspapiers zu ermitteln.

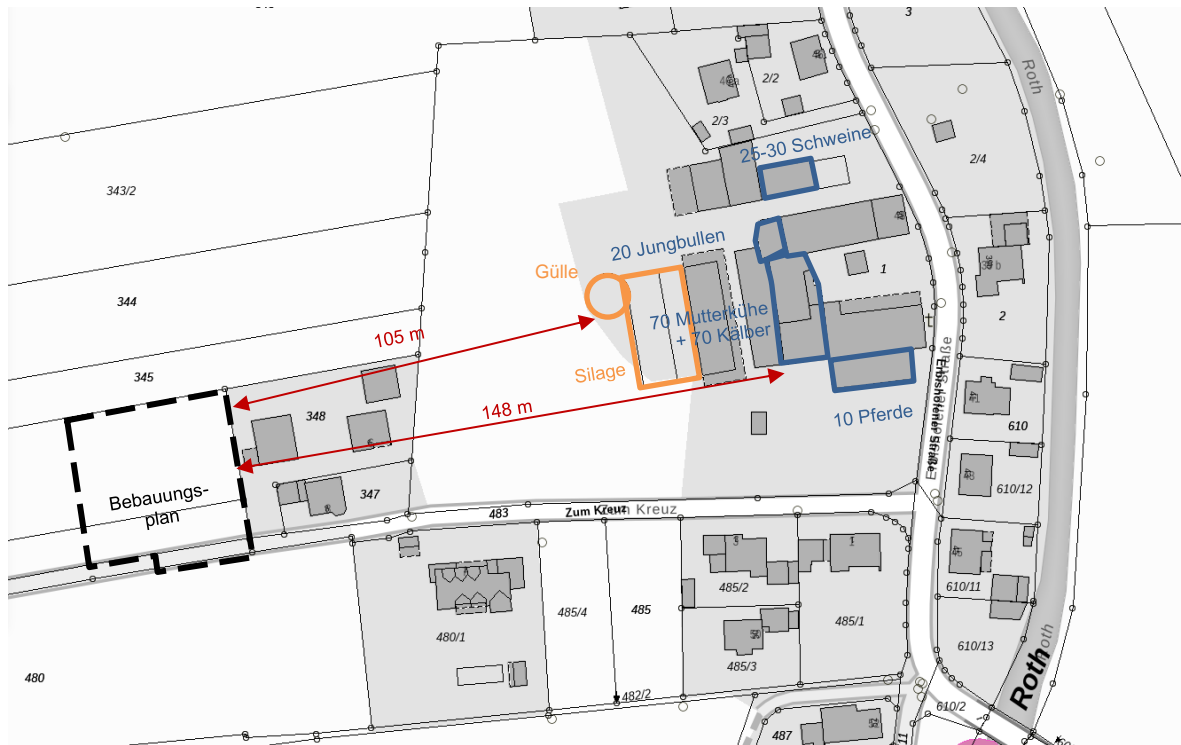


Abb. 8: Darstellung der relevanten Geruchsmissionsquellen der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurnr. 1, Gemarkung Erbishofen, o.M.

Der landwirtschaftliche Betrieb hält neben einer Mutterkuhherde sowohl Jungbullen, Schweine, als auch Pferde. Gem. Angaben des Landwirtes beträgt die GV-Zahl insgesamt 110. Die Ställe der Tiere befinden sich im östlichen Bereich der baulichen Anlagen, die Silage und der Güllebehälter im westlichen Bereich und damit näher an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung. Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. der Ausführungen des Arbeitskreises ein Mindestabstand von 50 m für Güllebehälter zu Wohngebäuden empfohlen wird.

In der nachfolgenden Grafik wird anhand der GV-Zahl und der Abstände der baulichen Anlagen zum Plangebiet die Vorbelastung des Plangebiets ermittelt.

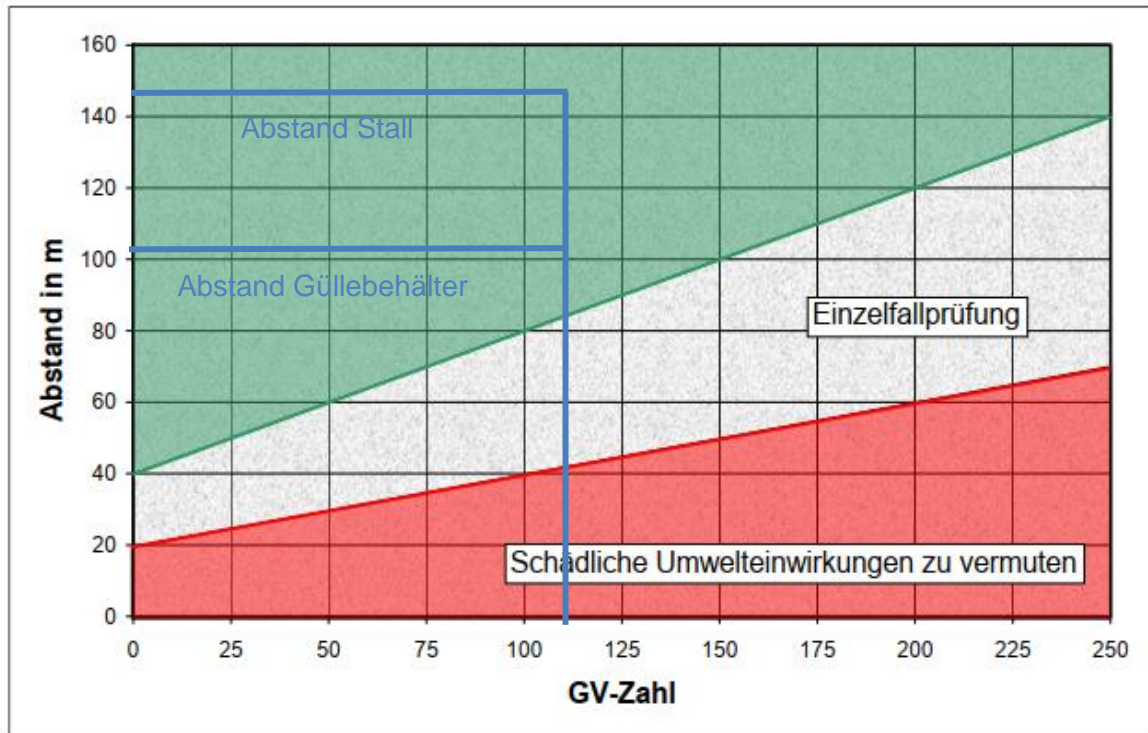


Abb. 9: Abstandskurven zur Ermittlung des Mindestabstands anhand der Bestandsgröße in GV gemäß Arbeitspapier des Bayer. Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft vom Februar 2016 (Bild 3, Abstandsbestimmung zu Wohngebieten) mit Darstellung der relevanten Abstände

Die Eintragung verdeutlicht, dass von keiner störenden Geruchs-Vorbelastung für das Gebiet auszugehen ist. Sowohl der Abstand des Stalls als auch des Güllebehälters sind ausreichend zu geplanten Wohnbebauung.

Da der landwirtschaftliche Betrieb sowohl Rinder als auch Schweine hält, ist eine etwas detailliertere Betrachtung in diesem Fall dennoch notwendig. Die Hauptwindrichtung ist nach Angaben des Bauherren Westen bis Südwesten. Dadurch ist von einer reduzierten Geruchshäufigkeit auszugehen. Zudem werden gem. Angaben des Landwirtes alle Tiere auf Stroh gehalten und es findet Sommerweidehaltung statt, wodurch in dieser Jahreszeit nur ca. 50 Tiere am Hof sind.

Aufgrund dieser Angaben und der vorangegangenen Betrachtungen kann davon ausgegangen werden, dass für die geplanten Wohnnutzungen keine Beeinträchtigungen durch Geruch ausgehen. Diese Ansicht stimmt mit der Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm vom 25.03.2024 überein, dass aufgrund der aufgeführten Abstände aus immissionschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der vorliegenden Planung äußert.

18 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 darf 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).

Im Bebauungsplan sind zusätzlich folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Gebäudeabriss) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Vorhandene bzw. betroffene Vogelnistkästen sind in diesem Zeitraum abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fäll-/Abrissarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere: Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).

V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten

eine maximale Fläche von 2,5 m² aufweisen. (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach)

V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Durch diese Maßnahmen zur Vermeidung sind keine Artenschutzkonflikte zu erwarten. Weitere Ausführungen erfolgten unter Kapitel 6.2 sowie innerhalb der Vorprüfung des Einzelfalls eines beschleunigten § 13b BauG b a.F. Verfahrens auf Grundlage des § 215a BauGB (01.01.2024) nach Vorschrift des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Kling Consult vom 14.02.2024, die Anlage dieses Bebauungsplans ist.

19 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.

20 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG). 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 (ca. 175 m Entfernung) befindet sich ein Baudenkmal (Aktennummer D-7-75-143-18). Das Bauernhaus aus dem 17. Jahrhundert liegt auf der Hofstelle der aktiven Landwirtschaft im Nordwesten des Plangebiets.

Das erwähnte Denkmal befindet sich im näheren Siedlungsumfeld; wird durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

21 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.“

Es wird empfohlen, neu errichtete Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. 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 kW 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.

22 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen. bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Zugleich werden alternative Standorte und innerörtliche Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth ermittelt und hinsichtlich der Verfügbarkeit geprüft. Als weitere Grundlage für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs wird ein derzeit in Erstellung befindliches integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) herangezogen.

22.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst

geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen von primär Ortsansässigen und der Situation, dass im Innenbereich keine unbebauten Grundstücke von Seiten des Marktes verfügbar sind, beabsichtigt der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth die Nutzung von Potentialflächen zur Wohnraumschaffung auch im Ortsrand im Anschluss an den Siedlungsbestand und die bestehende Infrastruktur. Bei den laut rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung bestehenden Wohnbauflächenpotentialen ist planerisch betrachtet ein gemeindliches Entwicklungspotential vorhanden. Es besteht jedoch von Seiten des Marktes keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotentiale sowie der ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Diese innerörtlichen Flächen bzw. Baulücken stehen aktuell nicht zur Verfügung. Trotz der vergangenen wohnbaulichen Entwicklung des Marktes Pfaffenhofen sieht sich der Markt dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland leitet sich insbesondere aus dem ortsansässigen Bedarf sowie dem Auflockerungsbedarf ab. Um jedoch auch zukünftig der Bevölkerung in Pfaffenhofen a.d. Roth Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis einer Neuausweisung von Wohnbauflächen gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth das Ziel, auch zukünftig eine stabile Bevölkerungszahl und Struktur mit der damit verbundenen Bereitstellung eines ausreichenden und differenzierten Wohnbauflächenangebotes zu schaffen und zu erhalten.

22.1.1 Wohnbauentwicklung des Marktes

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland leitet sich insbesondere aus dem ortsansässigen Bedarf ab. Die Bevölkerungsentwicklung von Pfaffenhofen a.d. Roth ist in den letzten Jahrzehnten von 5897 (1987) auf 7406 (2022) um ca. 26 % gestiegen (Gemeindedaten des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung).

22.1.2 Prognostizierter Bedarf für Wohnbauland

Die nachfolgende Tabelle stellt den rechnerischen Bedarf für das prognostizierte Wohnbauland bis 2039 für den Markt Pfaffenhofen a.d. Roth dar. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Prognose spielen anderen wichtige Faktoren wie die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Belegungsdichte und der Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren für die Ermittlung des Wohnbedarfs eine Rolle. Detaillierte Bevölkerungsprognosen für den Markt liegen durch das Bayerisches Landesamt für Statistik vor. Diese werden gemeinsam mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (Zeitraum 2011-2022) und deren Fortschreibung für die Zukunft (Zeitraum 2022-2039) herangezogen.

Tab. 3: Rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth bis zum Prognosejahr 2033

Zeitraum	
Aktuelles Jahr gemäß "Statistik Kommunal 2023"	2022
Prognosezeitraum gemäß "Demographie Spiegel 2021"	2039
Prognosezeitraum in Jahren	17 Jahre
Natürliche Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis 2039	
Bevölkerungsstand zum Jahr 2022	7.406 Einwohner
Wohnungsbestand in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden 2022	3.393 WE
Aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2022)	2,18 Personen/WE
Neuerrichtete Wohnungen jährlicher Durchschnitt der vergangenen Jahre	13,75 WE
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	1% gerundet
Prognosewert der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2039	7.400 Einwohner
Veränderung der absoluten Bevölkerungsanzahl	-6 Personen
Wohnungsbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	-3 WE
Belegung und Auflockerung	
Abnahme Belegungsdichte (Auflockerung)	0,14%
Zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2033)	2,13 Personen/WE
Wohnungsbedarf als zusätzliche Haushalte aus Auflockerungsbedarf	83 WE
Summe prognostizierter Wohnungsbedarf 80 WE	
Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum	4,7 WE pro Jahr
Gemeindliche Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2020	169 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnheiten pro Wohnbaufläche in ha	20 WE pro Jahr
Flächenbedarf aus prognostiziertem Wohnungsbedarf (Brutto Wohnlandbedarf)	4,0 ha
Quellen	
	*WE = Wohneinheiten
Statistik Kommunal 2023 Pfaffenhofen a.d. Roth [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2024]	
Demographie Spiegel Markt Waldstetten bis 2033 [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Flächenmanagement-Datenbank 4.2.2 Hilfe und Anwendungshinweise, Landesamt für Umwelt 2024	

Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Prognose und Wohnungsbestand

Als Ausgangszustand wird das Jahr 2022 mit vorliegenden aktuellen Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Statistik kommunal 2023 Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, herangezogen. Der Planungszeitraum beträgt 17 Jahre von 2022 bis zum Prognosejahr der Bevölkerungsentwicklung 2039.

Mit Bevölkerungsstand 2022 hat der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth 7406 Einwohner sowie einen Wohnungsbestand mit Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden von 3393 Wohneinheiten (WE). Bereits von 2011 bis 2022 registriert die Einwohnerentwicklung des Marktes ein Wachstum um ca. 5,2 %. Dabei ist der Anstieg auch auf die natürliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen (siehe Tab. 4).

Tab. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth in den vergangenen Jahren

4. Bevölkerungsbewegung seit 1960									
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (-) ¹⁾
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	74	18,3	38	9,4	292	72,3	295	73,1	33
1970	79	17,0	35	7,5	302	64,8	244	52,4	102
1980	56	10,1	43	7,8	396	71,7	274	49,6	135
1990	77	12,6	44	7,2	301	49,1	197	32,1	137
2000	94	13,4	47	6,7	378	53,8	329	46,8	96
2010	64	9,2	65	9,3	301	43,2	316	45,4	- 16
2019	68	9,4	75	10,4	388	53,6	393	54,3	- 12
2020	78	10,7	90	12,4	452	62,2	410	56,4	30
2021	71	9,7	77	10,5	402	55,1	365	50,0	31
2022	78	10,5	73	9,9	527	71,2	427	57,7	105

¹⁾ ohne bestandsrelevante Korrekturen

Tab. 5: Demographische Indikatoren der Bevölkerungsprognose des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth

Bevölkerung	
Bevölkerung insgesamt	2019 7 243
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029 7 400
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039 7 400
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent	
Insgesamt	2,0
unter 18-Jährige	7,1
18- bis unter 40-Jährige	-12,4
40- bis unter 65-Jährige	-13,0
65-Jährige oder Ältere	43,2

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte als Verhältnis von Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand) beträgt nach eigener Berechnung somit 2,18 Personen pro Wohneinheit mit Stand 2022. Im jährlichen Durchschnitt der vergangenen Jahre (2019 bis 2022) wurden ca. 13,75 Wohnungen neu errichtet. In der Bevölkerungsprognose (Veränderung 2039 gegenüber 2022) wird für den Markt Pfaffenhofen a.d. Roth eine geringfügig

abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (vgl. Demographie Spiegel Markt Pfaffenhofen a.d. Roth bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021). Insbesondere ein Anstieg der älteren Generation ist zu registrieren. Die Bevölkerungsgruppe der Altersgruppe der 18- bis 65-jährigen, und somit auch bauwillige Generationen, prognostiziert einen deutlichen Rückgang. Aus diesem Grund bestehen zum einen Probleme, jüngere bauwillige Generationen im Markt zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen mit zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann. Aus diesem Grund möchte der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen weiteren Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen.

Belegung und Auflockerung

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen. Der damit verbundene Rückgang der zukünftigen Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,14 % pro Jahr (Abnahme Belegungsdichte) bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2033 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte wie das Flächenmanagement Datenbank 4.2.2 Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024 gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang (Auflockerung) von 0,14 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2039 des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 2,13 Personen pro Wohneinheit (gegenüber 2,18 Personen/Wohneinheit mit Stand 2022) anzunehmen. Aus dem Auflockerungsbedarf durch den Belegungsdichterückgang lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von 83 Wohneinheiten begründen (vgl. Tab. 6).

Tab. 6: Belegungs- und Auflockerungsbedarf für Wohnbauflächen des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth

Belegung und Auflockerung	
Abnahme Belegungsdichte (Auflockerung)	0,14%
Zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2033)	2,13 Personen/WE
Wohnungsbedarf als zusätzliche Haushalte aus Auflockerungsbedarf	83 WE

Prognostizierter Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

In Summe des Wohnungsbedarfes aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie dem Wohnungsbedarf aus dem Auflockerungsbedarf ist ein prognostizierten Wohnungsbedarf von insgesamt 80 Wohneinheiten bis zum Prognosehorizont 2039 vorhanden. Pro Jahr entspricht dies einem Durchschnitt von 4,7 Wohneinheiten. Aus dem Bedarf an den zusätzlichen 80 Wohneinheiten wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes im Markt. Entsprechend des Bestandes an Wohnungen

in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Mit Stand der 19. Flächenerhebung zum 31. Dezember 2022 gab es insgesamt 3.393 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart ALKIS) in einer Größenordnung von ca. 169 ha (Statistik Kommunal 2023 Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, Bayerisches Landesamt für Statistik). Demnach sind in Pfaffenhofen a.d. Roth im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 20 Wohneinheiten vorhanden. Schlussfolgernd lässt der prognostizierten Flächenbedarf im Detail aus dem Verhältnis des zukünftigen Wohnungsbedarfes mit dem Wohnungsbestand der Wohneinheiten pro ha ermitteln.

Tab. 7: Prognostizierter Wohnungsbedarf und Flächenbedarf des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth bis zum Prognosejahr 2039

Summe prognostizierter Wohnungsbedarf	80 WE
Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum	4,7 WE pro Jahr
Gemeindliche Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2020	169 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnbaufläche in ha	20 WE pro Jahr
Flächenbedarf aus prognostiziertem Wohnungsbedarf (Brutto Wohnlandbedarf)	4,0 ha

Fazit:

Die prognostizierte Bedarfsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass in Summe der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfes ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 4,0 ha Wohnbaufläche (Brutto-Wohnlandbedarf) aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth bis zum Jahr 2039 abgeschätzt wird. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von ca. 80 Wohneinheiten.

Dieser prognostizierte Bedarf stellt die erste Komponente des Bedarfsnachweises dar und wird durch den gegenwärtigen bzw. tatsächlichen Bedarf für Wohnbauland des Marktes verstärkt.

22.2 Gegenwärtiger Bedarf für Wohnbauland (Anfragen)

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth sieht sich gegenwärtig aufgrund der allgemeinen Bauzurückhaltung kaum mit Anfragen für Wohnbauland bzw. Baugrundstücke konfrontiert. Daher wird in der vorliegenden Bedarfsbegründung nicht näher auf die tatsächliche Nachfragesituation im Markt Pfaffenhofen a.d. Roth eingegangen, durch die ein zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnbauland zuzüglich zum prognostizierten Bedarf zu begründen wäre.

22.3 Bestehende Flächenpotentiale

Neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarf für Wohnbauland werden bestehende Flächenreserven bzw. innerörtliche Potentialflächen in der vorliegenden Bedarfsanalyse berücksichtigt. Der Markt Pfaffenhofen fördert die Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet. Auch leerstehende Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde auch ein Baulückenkataster mit unbebauten Flächen erstellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit Stand August 2023 zwischenzeitlich weitere Flächen vollständig bebaut wurden. Nachfolgend werden die Flächenpotentiale ermittelt und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklung bewertet.

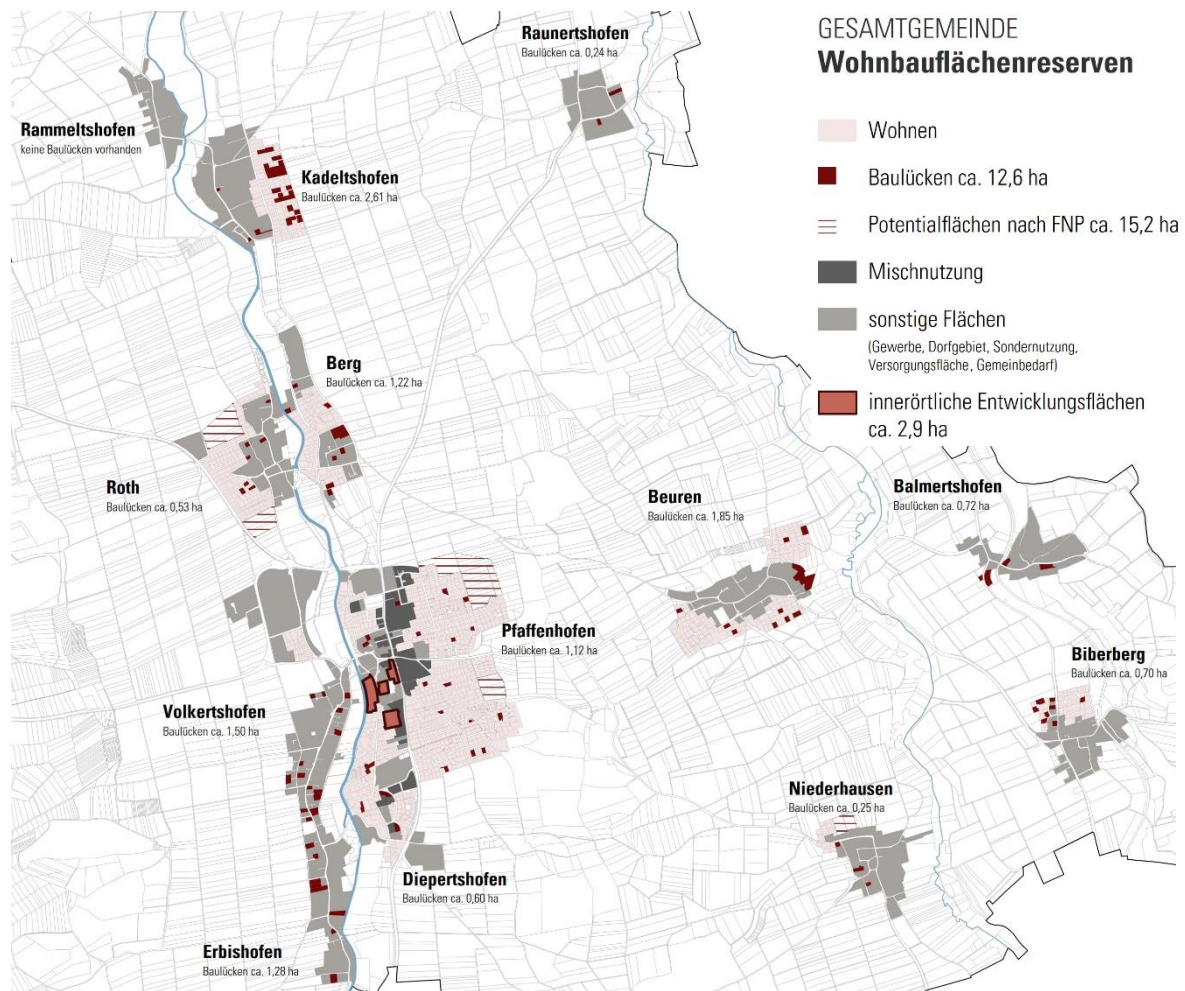


Abb. 10: Bestehende Flächenpotenziale im Marktgemeindegebiet von Pfaffenhofen a.d. Roth, Baulückenkataster und Entwicklungsflächen, o. M. (Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner)

Die Auflistung der innerörtlichen Flächenpotenziale in Form von Baulücken und dargestellten Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zeigt zwar, dass einige Grundstücke in Betracht zu ziehen sind, jedoch befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum. Die gemeindlichen Versuche der wohnbaulichen Nutzung dieser privaten Flächenpotenziale sind jedoch ohne Erfolg geblieben. Die Aktivierung von Baulücken und die Bebauung von unbebauten Grundstücken ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungsbereitschaften und Verkaufsbereitschaften vorliegen. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Bauplätze z. B. im Baugebiet Hasenäcker sind bereits vollständig verkauft und veräußert. Durch die Auflage eines Bauzwanges ist davon auszugehen, dass diese der Wohnnutzung teilweise zeitnah zur Verfügung stehen. Hier bestehen einige Bauanfragen sowie bereits erteilte Baugenehmigungen, sodass diese zurzeit noch unbebauten Grundstücke in absehbarer Zeit bebaut werden. Nachdem der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth bezüglich von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen keine weiteren Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume einer Entwicklung im Innenbereich. Auch Nachverdichtungspotenziale von bereits bebauten Flächen bzw. innerörtliche Entwicklungsflächen hat der Markt geprüft. Bezüglich dieser Teilflächen versucht der Markt über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotenzial voranzutreiben. Diese sind nicht zu realisieren, da gegenwärtig ebenfalls keine konkreten Verkaufsbereitschaften oder auch privaten Entwicklungsbereitschaften vorhanden sind. Dasselbe gilt für die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden privaten Gebäuden.

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth ist intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Der Markt wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und der gegenwärtigen und prognostizierten Nachfrage zur Verfügung stellen zu können. Da dies jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth vorliegende Baulandneuausweisung als erforderlich. Sowohl das Baulückenkataster als auch das in Erstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept soll zu diesem Prozess beitragen.

22.4 Fazit des Wohnbedarfs

Die seitens des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth geplante Bauzeile mit einer Größe von ca. 0,2 ha wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Mit der Bedarfsuntersuchung für Wohnbauland (vgl. Kap. 22) lässt sich der Bedarf für die Neuausweisung der Wohnbauflächen und auch weitere Neuausweisungen nachweislich begründen. Anhand der dargestellten prognostizierten und gegenwärtigen Entwicklung sowie der Ermittlung und Bewertung bestehender Flächenpotenziale ist die vorliegende Ausweisung von Bauflächen verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland. Zudem gibt es nach kommunaler Aussage eine erhöhte Nachfrage an Bauplätzen.

Die Innenentwicklungspotenziale und Baulücken stehen nicht zur Verfügung, wodurch angenommen werden kann, dass die Innenentwicklung nicht zur Deckung des zukünftigen Bedarfes ausreichend ist. Der Markt Pfaffenhofen verfolgt mit seiner Rahmenplanung bereits eine intensive Innenentwicklung durch die Aktivierung von Brachen und die Nutzung innerörtlicher Potenziale in der Ortsmitte Pfaffenhofen: Wohnen am Ortsgarten, Zentrale Versorgung Taverne (REWE-Markt und Ärztehaus), Seniorenwohnen am Römerweg (Haus Thomas), Neues Wohnen an der Roth. Auch das derzeit in Erstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept trägt entscheidend zu diesen Zielen dabei. Die geplante Gebietsentwicklung steht aus derzeitiger Sicht nicht im Gegensatz zu den Zielen der Innenentwicklung.

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit für die anschließende Umsetzung des geschaffenen Baurechtes. Die in der Nähe befindlichen noch unbebauten Flächen auf den Flurnummern 485/4 und 485 wurden erst kürzlich veräußert. Es ist daher davon auszugehen, dass diese ebenfalls in Naher Zukunft bebaut werden. Die vorliegende Planung entspricht der Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich des Ortsteils Erbishofen. Mit der Umsetzung in die Bauleitplanung wird die Möglichkeit für den Abschluss der Ortsentwicklung an dieser Stelle geschaffen. Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen beabsichtigt der Markt auch jüngere bauwillige Generationen in der Gemeinde zu halten, und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern. Unter diesen Aspekten und der bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um Wohnbauflächen bereitzustellen.

Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung fest, um Wohnungen unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können. Durch die Nutzung der bestehenden Verkehrsanschlüsse, die Schaffung von Grün- und Freiflächen, die Durchgrünung der privaten Bauflächen, die westliche und nördliche Ortsrandeingrünung, die direkte räumliche Zuordnung der überbaubaren Flächen zu den

Erschließungseinrichtungen und die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Minimum im Sinne von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen. Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch die Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen (Ein- und Durchgrünung, Pflanzungen, Ortsrandeingrünung) die Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft forciert.

23 Erschließung und Bodenordnung

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

24 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

24.1 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • V 1: Bauzeitbeschränkung • V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere • V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen • V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. • Verzicht auf Zaunsockel und Mauern bei Einfriedungen und Offenhalten eines mindestens 15 cm breiten Spaltes zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante zur Erhöhung der Durchgängigkeit • Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen • Ausgleichsmaßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen • Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum • Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel • Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum • Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen • Anlage einer Streuobstwiese

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild • Anlage einer Streuobstwiese
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

24.2 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde/Stadt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

25 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.

26 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Planzeichnung	ca. 2044 m ²	100 %
davon Allgemeines Wohnbaugebiet (WA)	ca. 1146 m ²	ca. 56 %
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich)	ca. 800 m ²	ca. 39 %
davon Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 98 m ²	ca. 5 %

27 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband „Mittleres Rothtal“, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach

- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
- 7 Kreisbrandrat Herr Dr. Schmidt, Landratsamt Neu-Ulm
- 8 Landratsamt Neu-Ulm, FB 33 Bauleitplanung
- 9 LEW Augsburg
- 10 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 11 Regionalverband Donau-Iller
- 12 schwaben netz gmbh
- 13 Staatliches Bauamt Krumbach
- 14 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 15 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 16 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“

28 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 27. Juni 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 27. Juni 2024
- Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 27. Juni 2024

29 Anlagen

- Anlage 1 Vorprüfung des Einzelfalls eines beschleunigten § 13b BauGB a.F. Verfahrens auf Grundlage des § 215a BauGB (01.01.2024) nach Vorschrift des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Kling Consult GmbH vom 14. Februar 2024
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nrn. 346 und 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“, Kling Consult GmbH vom 12. September 2023

30 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl. Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, den

.....
Dr. Sebastian Sparwasser, Erster Bürgermeister