



Projekt-Nr. 3778-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Nord-Ost 1“

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth



Teil C: Begründung

Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
2	Bebauungsplan	4
2.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2.2	Planungsalternativen	5
2.3	Erschließung des Plangebietes	5
2.4	Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
2.5	Bestehende Bebauungspläne	7
3	Verfahren	8
3.1	Verfahrensart gemäß § 13b BauGB	8
3.2	Beteiligungsverfahren	8
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
4.1	Geländebeschaffenheit	8
4.2	Bestandsbeschreibung	9
5	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	9
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	9
5.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	10
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP Donau- Iller	12
6	Umweltbelange	12
6.1	Schutzgebiete	12
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
6.3	Schutzgut Boden und Wasser	13
6.4	Schutzgut Fläche	13
6.5	Schutzgut Luft und Klima	13
6.6	Schutzgut Mensch	14
6.7	Schutzgut Landschaft	14
6.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	14
7	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption	14
7.1	Städtebauliches Gesamtkonzept „Nord-Ost 1“	14
7.2	Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Nord-Ost 1“	15
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	18
10	Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	19
11	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19

12	Verkehrerschließung/Verkehrsflächen	19
13	Ver- und Entsorgung, Erschließung	20
13.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung	20
13.2	Niederschlagswasserbeseitigung	21
14	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	22
15	Abgrabungen und Aufschüttungen	23
16	Artenschutz	23
17	Gestaltungsfestsetzungen	24
17.1	Dachformen, Dachneigungen	24
17.2	Dachaufbauten	24
17.3	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	24
17.4	Einfriedungen	25
18	Spezieller Artenschutz	25
19	Brandschutz	26
20	Denkmalschutz	26
21	Energie und Klima	26
22	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	27
22.1	Raumordnerische Grundlagen	27
22.2	Statistische Grundlagen	28
22.3	Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	29
22.4	Bestehende Flächenpotentiale	30
22.5	Fazit des Wohnbedarfs	31
23	XPlanung Standard	32
24	Planungsstatistik	33
25	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	33
26	Bestandteile des Bebauungsplanes	34
27	Anlagen	34
28	Verfasser	34

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat in seiner Sitzung vom 28. April 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB beschlossen und am 20. Mai 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 28. April 2022 beschloss der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. April 2022 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am 20. Mai 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ in der Fassung vom 28. April 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB in der Zeit vom 30. Mai 2022 bis einschließlich 28. Juni 2022 im Rathaus des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth öffentlich ausgelegt. Für den Entwurf des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ in der Fassung vom 28. April 2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB in der Zeit vom 30. Mai 2022 bis einschließlich 28. Juni 2022 beteiligt und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat am 28. Juli 2022 den Bebauungsplan „Nord-Ost 1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022 als Satzung beschlossen.

2 Bebauungsplan

2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ ist insbesondere der steigende Wohnraumbedarf des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Der Markt weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren Flächenpotentiale im bestehenden Innenbereich auf. Damit wird eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet. Mit der beabsichtigten Planung soll ein neues Wohnbaugebiet im nördlichen Anschluss an den Siedlungskörper von Pfaffenhofen geschaffen werden. Da das Plangebiet direkt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, werden die Außenbereichsflächen einbezogen (Verfahren gemäß § 13b BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanes gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale dem Wohnbedarf zuzuführen. Hierbei sind sowohl die Belange der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen als auch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nördlich und östlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist die verträgliche Entwicklung von Wohnbauflächen unter der Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters im Siedlungs-

umfeld. Zusätzlich soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung gesichert werden. Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein städtebauliches Konzept (vgl. Kap. 7). Im Rahmen der Überführung dieses Konzepts in den vorliegenden Bebauungsplan können die städtebaulichen Zielstellungen nachhaltig gesichert werden. Mit der Planung wird der nördliche Ortsrand des Marktes Pfaffenhofen in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet. Das letzte Neubaugebiet „Hasenäcker“ am östlichen Ortsrand ist zu ca. 20 % bebaut bzw. alle Grundstücke sind verkauft. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnnutzungen zu ermöglichen sowie die städtebauliche Ordnung, Entwicklung, Struktur und Gestaltung des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2.2 Planungsalternativen

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Im Zuge der Grundstückssuche liegen dem Markt keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die Aktivierung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlicher Potentialflächen erhält der Markt in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist Pfaffenhofen a. d. Roth bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können (vgl. Kap. 22). Der vorliegende Standort eignet sich für die Schaffung eines Wohngebietes, da er unmittelbar an den bebauten Ortsteil bzw. an den Innenbereich anschließt. Die bestehende Erschließungsstraßen ermöglichen bereits eine weiterführende Anbindung in das Plangebiet. Bereits vor einigen Jahren wurde für die vorliegende Fläche inklusive weiterer östlich angrenzender Flächen ein städtebauliches Gesamtkonzept für ein neues Wohngebiet entwickelt. Dabei wurde für das vorliegende Plangebiet das städtebauliche Konzept konkretisiert, wodurch bereits eine konzeptionelle Grundlage vorliegt (vgl. Kap. 7). Umweltrelevante Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird mit dem Plangebiet der nördliche Gemeindeteil von Pfaffenhofen abgerundet.

2.3 Erschließung des Plangebietes

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth im bayerisch-schwäbischen Landkreis Neu-Ulm liegt in Mittelschwaben im Tal der Roth. Die Marktgemeinde besteht aus unterschiedlichen Gemeindeteilen und weist ca. 7.300 Einwohner auf. Die nächstgelegenen Städte sind Neu-Ulm/Ulm, Senden, Weißenhorn und Memmingen. Westlich in einer Entfernung von ca. 10 km befindet sich die Anschlussstelle zur Autobahn A 7/Hittistetten. Übergeordnet ist Pfaffenhofen a. d. Roth mit der Staatsstraße 2021, Staatsstraße 2020 sowie die Kreisstraße NU 3 verkehrlich gut angebunden. Die geplante Nord-Ost Umfahrung von Pfaffenhofen wird durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Siedlungsrandlage des Marktes und der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Roth und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen an. Die Erschließung wird durch die Lindenstraße, den Buchenweg und den Ahornweg sichergestellt.



Abb. 1 Übergeordnete Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 19.150 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 197/2, 223/2 und 206/3. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Roth.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch Wohnnutzungen sowie die Erschließungsstraßen Buchenweg, Erlenweg und Lindenstraße
- Im Westen durch den Buchenweg mit angrenzenden Wohnnutzungen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

2.4 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth im Süden als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich wird eine Grünfläche sowie daran anschließende Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Entlang des Ahornweges im Süden wird eine Baumreihe dargestellt. Zudem wird in ca. 150 m nördlicher Entfernung die geplante Nord-Ost Umfahrung Pfaffenhofen dargestellt.

An der nördlichen Abgrenzung wird der Verlauf einer oberirdischen Stromleitung (110-KV-Leitung Q5 der LEW) verzeichnet. Diese ist gegenwärtig nicht mehr vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung in Form von Allgemeinen Wohngebieten geplant. Aufgrund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, und kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes liegt eine teilräumliche Überlagerung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan der angrenzenden Wohnnutzungen vor. Für den südlichen Bereich lässt sich der Bebauungsplan „Nord-Ost II“ festhalten, welcher im Überlagerungsbereich mit dem Ahornweg eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Durch die Erweiterung des Straßenraumes wird im Zuge der vorliegenden Planung weiterhin eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Westlich grenzt der Bebauungsplan „Nord II“ mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an. Schlussfolgernd wird in den textlichen Festsetzungen formuliert, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-Ost II“, soweit dieser innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ liegt, geändert und vollständig ersetzt werden.

In ca. 150 m nördlicher Entfernung befindet sich der geplante Verlauf der Nord-Ost Umfahrung Pfaffenhofen mit den gleichnamigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-Ost Umfahrung Pfaffenhofen“. Durch die vorliegende Planung wird der Bebauungsplan nicht berührt.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart gemäß § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-Ost 1“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13b BauGB. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Gesamtfläche von ca. 19.150 m² aufweist, setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (WA 1, WA 2) bzw. 0,50 (WA 3, WA 4) fest. Daraus ergibt sich eine mögliche Grundfläche von ca. 5.600 m². Gemäß § 13 b BauGB ist im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB nachgewiesen, dass eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (vgl. Kap. 6). Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplanes wurde daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Mit dem Ahornweg ist eine versiegelte Straßenverkehrsfläche vorhanden. Topographisch bedingt fällt das Gelände von Osten nach Westen ab und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe zwischen 492 m ü. NHN und 489 m ü. NHN. Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Region Donau-Iller im Tal der Roth.



Abb. 3 Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

4.2 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes findet eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung auf einer strukturalarmen Feldflur statt. Westlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Feldwege an; die Wegebeziehungen werden im Zuge der Planung aufrechterhalten. Im Süden verläuft mit dem Ahornweg die zentrale Erschließungsstraße. Mit Ausnahme der vereinzelter Bäume entlang des Ahornweges sind im Plangebiet keine weiteren Vegetationsstrukturen vorhanden. Biotopbestände oder sonstige Gehölzbestände werden nicht berührt.

Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Feldwege an. Im Süden und Westen sind angrenzende Wohnnutzungen vorhanden. Mit dem Ahornweg und Buchenweg wird das Plangebiet vollständig erschlossen.

5 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth ist im LEP Bayern vom 1. Januar 2020 als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Ulm/Neu-Ulm sowie Günzburg/Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

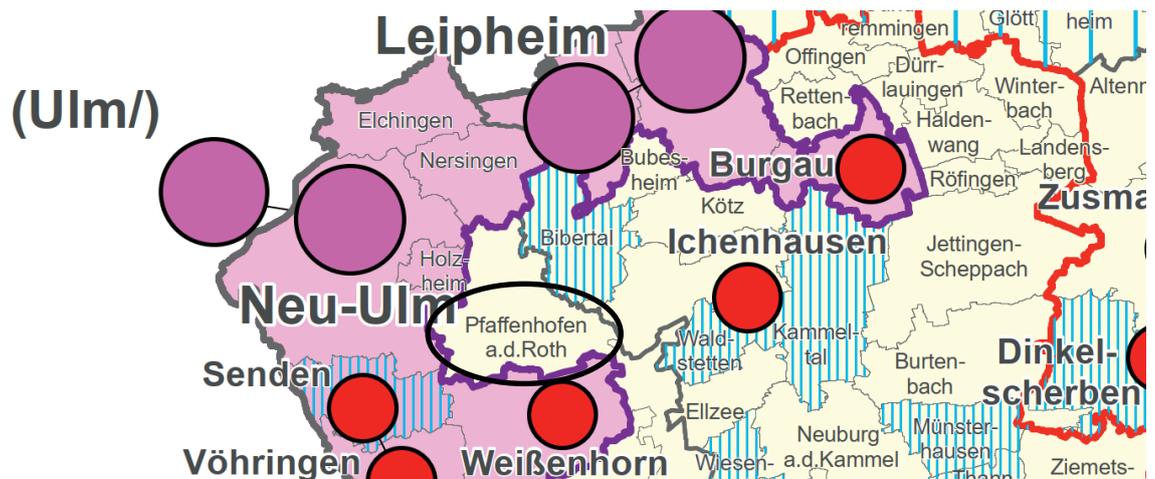


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2020, o. M.

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

5.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

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

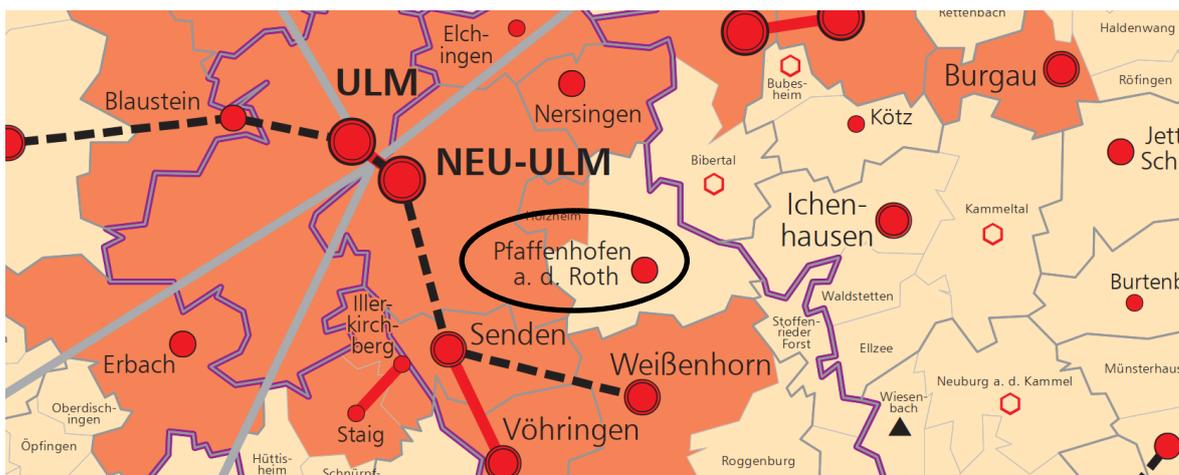


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15), Raumstruktur, o. M.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) wird für das Plangebiet keine unmittelbare einschlägige Aussage formuliert. Nördlich wird eine Grünzäsur dargestellt, die im Zuge der Planung nicht tangiert wird. Auch die Darstellung des regionalbedeutsamen Straßennetzes im Norden im Sinne des Neubaus für den großräumigen Verkehr (geplante Nord-Ost Umfahrung Pfaffenhofen) wird nicht berührt. Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiete oder sonstige Vorranggebiete werden 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.

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 2 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (G I 3 G 1).

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. (B III 1 G 5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (B III 1 Z 6).
- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen. (B III 1 G 7).

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP Donau-Iller

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Sicherstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Schaffung von Wohnnutzungen. Dabei soll der steigenden Bevölkerungsentwicklung und hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Das Plangebiet grenzt dabei unmittelbar an den bebauten Ortsteil im Zusammenhang des bestehenden Siedlungskörpers im Norden an, wodurch das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Potentiale der Innenentwicklung sowie die Nutzung von Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 22). Durch privaten Ortsrandeingrünungen im Norden, die verpflichtende Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer sowie die öffentliche Grünfläche als Park mit Spielplatz inmitten des Plangebietes werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Auch die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum begrenzt. Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

6 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB 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.

6.1 Schutzgebiete

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

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte, strukturarme offene Feldflur. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind mit Ausnahme der vereinzelt vorhandenen Bäume entlang des Ahornweges nicht vorhanden. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Die Planung umfasst umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Neben flächenbezogenen Regelungen für private und öffentliche Grundstücksflächen werden auch verpflichtende Dachbegrünungen für Neubauten mit Flach- und Pultdächern vorgeschrieben. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biodiversität sowie von artenschutzrechtlichen Belangen vor.

6.3 Schutzgut Boden und Wasser

Für das vorliegende Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung, Kling Consult GmbH, vom 24. Januar 2022, durchgeführt, welche als Anlage den Verfahrensunterlagen beigelegt ist. Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatistischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngrößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Die wesentlichen Erkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser sind dem Gutachten zu entnehmen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser vor.

6.4 Schutzgut Fläche

Die nördlichen Bereiche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan stellen Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dar, wodurch der Flächennutzungsplan in Sinne des § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Die geplante Ein- und Durchgrünung sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag wirken sich minimierend auf die Flächeninanspruchnahme aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die Planung werden umfassende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und Entsiegelung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Die Parkanlage dient dem Eintrag von Kaltluft ins Plangebiet. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Geruchs- und Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebietes sind nicht festzuhalten. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

6.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Die geplanten Ein- und Durchgrünungen, die nördliche Ortsrandeingrünung sowie Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen schaffen eine Strukturanreicherung. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der direkten Angrenzung zum Siedlungsumfeld inklusive deren Nutzungen und die derzeit bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Auf eine Ortsrandeingrünung im Osten wird verzichtet, da zukünftig eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung (Wohnnutzungen) im Osten vorgesehen ist. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler dargestellt.

7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

7.1 Städtebauliches Gesamtkonzept „Nord-Ost 1“

Als konzeptionelle Grundlage für die Wohngebietsentwicklung „Nord-Ost 1“ wurden mehrere Planungsvarianten zur städtebaulichen Entwicklung untersucht. Ein Gesamtkonzept bzw. Rahmenplanung verdeutlicht dabei die weitere nördliche und östliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Pfaffenhofen a. d. Roth. In Verlängerung der bestehenden Verkehrsanschlüsse des Schwersterweges, der Lindenstraße und des Buchenweges wird die Fortführung der Wohnnutzungen im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper begründet. Die Maßstäbe und städtebaulichen Gebäudetypologien des Siedlungsumfeldes werden aufgenommen. Überwiegend sind Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, sind auch Mehrfamilienhäuser geplant. Zentrales Element bildet die Weiterführung des begrünten Ahornweges mit straßenbegleitenden Bäumen als Haupterschließungsstraße von West-Ost als auch mit Nord-Süd-Anschluss an den Schwesternweg. Öffentliche Grünflächen dienen sowohl der Durchgrünung des Plangebietes als vernetzte Freifläche als auch einer wirksamen Ortsrandeingrünung im Norden und Osten.

Die Entwicklung des Areals ist dabei in unterschiedliche Zeit- bzw. Bauabschnitte beabsichtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der erste Abschnitt realisiert werden.



Abb. 7 Beschlossenes Städtebauliches Gesamtkonzept „Nord-Ost 1“, Variante B, vom Oktober 2021, o. M.

7.2 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Nord-Ost 1“

Für das vorliegende Vorhaben wurde gemäß Marktgemeinderatsbeschluss das städtebauliche Konzept in der Variante B konkretisiert, um dieses planungsrechtlich umsetzen zu können. Dieses sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters im Siedlungsumfeld vor. Neben städtebaulichen Kriterien werden auch verkehrliche und grünordnerische Belange miteingebunden. Das Plangebiet rundet den nördlichen Ortsrand des Marktes und der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Roth ab.

Erschließungstechnisch ist neben der Fortführung des Ahornweges im Süden auch die Anbindung des Buchenweges im Westen geplant, wodurch das Verkehrsaufkommen über einen Ringschluss abgewickelt wird. Nach Osten sind weitere Anschlussmöglichkeiten zur zukünftigen Erweiterung von Bauflächen (Wohnnutzungen) vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen bzw. die bestehenden Wirtschaftswege nach Norden und Osten können weiterhin aufrechterhalten werden. Die zentrale Erschließungsstraße des Ahornweges wird um 1,5 m verbreitert, um einen begrünten Straßenquerschnitt mit punktuellen Baumpflanzungen zu schaffen. Die bestehenden Bäume können nicht erhalten werden und sind mit Ersatzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen zu verbinden (vgl. Kap. 12). Auf fußläufiger Ebene ist das Quartier durch die öffentliche Parkanlage bzw. den West-Ost Grünzug angebunden. In den öffentlichen Grünflächen können Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten miteingebunden werden, aber auch Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

Im Süden und Westen orientieren sich die Bebauungsmöglichkeiten am Bestand in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Daneben sind verdichtete Strukturen von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu acht Wohneinheiten vorgesehen. Die nördlichen Reihenhäuser können durch eine private Anliegerstraße erschlossen werden. Um qualitative Freiräume zu erhalten, sind westlich und südlich der Hauptgebäude Freiflächen zur gärtnerischen Gestaltung und für Außenbereiche wie z.B. Terrassen freigehalten. Die gewählten Grundstücksgrößen ermöglichen eine zweckdienliche Bebauung eines jeden Bauplatzes. Vorgesehen sind für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Orientierung zum Siedlungsumfeld maximal zwei Vollgeschosse. Für die Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse beabsichtigt, wobei die Höhenentwicklung durch die Dachform gesteuert wird. Durch die Umsetzung von Einfamilien- und Doppelhäusern als auch Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern lässt sich eine zunehmende Durchmischung der Wohnformen festhalten. Als Dachformen sind bestandsorientiert Satteldächer vorgesehen. Im Sinne einer zukunftsorientierten Ausrichtung des Baugebietes sind auch flachgeneigte Dächer (Flachdach, Pultdach) angedacht, welche mit einer extensive Dachbegrünungen zu versehen sind. Die Stellplätze sind für jedes Grundstück einzeln nachzuweisen. Sowohl für die Reihenhäuser als auch die Mehrfamilienhäuser können Tiefgaragen vorgesehen werden, um den Anteil der oberirdischen Versiegelung für die notwendigen Stellplätze zu minimieren.

Durch den zentralen Grünzug als öffentliche Parkanlage kann ein attraktives Wohngebiet geschaffen werden, wobei auch die Möglichkeit zur Realisierung eines Spielplatzes bestehen. Grünordnerische Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans fördern eine weitere Ein- und Durchgrünung sowie Bepflanzung der einzelnen Grundstücksflächen. Im Norden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth hat sich mit Beschluss vom 24. Februar 2022 für dieses städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan entschieden.



Abb. 8 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan "Nord-Ost 1", vom 24. Februar 2022, o. M.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Planungskonzeption ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Wohngebietes soll im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen sowie der bebaute Ortsteil abgerundet werden. Neben Wohngebäuden werden auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Die Zulässigkeiten orientieren sich am Siedlungsumfeld und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der vorliegenden Art der baulichen Nutzung eingehalten wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO) werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen und mit dem Ausnahmecharakter von Art. 3 Abs. 3 SUP-RL nicht vereinbar (siehe VGH München v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 u. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 sowie Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 13.12.2017). Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich am benachbarten Siedlungsumfeld und stellen eine maßvolle Bebauung und Gestaltung sicher.

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser im WA 1 und WA 2 ist als max. GRZ 0,35 zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden begrünter Freiräumen zu ermöglichen. Für das WA 3 und WA 4 wird mit einer max. GRZ von 0,50 der Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO überschritten, um die verdichteten Strukturen der Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser bzw. die intensivere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Diese Steigerung der Nutzungsintensität wird durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert. Dafür sind Flach- und Pultdächer verpflichtend zu begrünen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen. Gleichzeitig sind Stein- und Schottergärten ab einer Gesamtfläche von 10 m² je Grundstück nicht erlaubt. Um der oberirdischen Grundstücksversiegelung für erforderliche Stellplätze gezielt entgegenzuwirken, sind im WA 3 (Reihenhäuser) und WA 4 (Mehrfamilienhäuser) Tiefgaragen erlaubt. Somit darf in diesen beiden Teilbereichen die max. zulässige GRZ durch die Errichtung von Tiefgaragen bis max. 0,80 überschritten werden.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes auf dem einzelnen Grundstück ist die planzeichnerisch festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte. Grundlegend basiert dieser Höhenbezugspunkt auf einer durchgeführten Gelände- bzw. Bestandsvermessung vom 29. September 2021. Ausgehend von der einzelnen Geländeaufnahme wird der max. Bezugspunkt um ca. 0,50 m höher angesetzt. Die Höhenlage der max. OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen

gegen abfließendes Oberflächenwasser eines höher liegenden Grundstückes als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. In dieser Weise passen sich die Gebäude sowohl dem Straßenniveau als auch der Entwicklung des Geländes an, wodurch eine topographisch angepasste Bebauung sichergestellt ist. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,30 m von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt unter- oder überschritten werden. Der gewählte Standort des Bezugspunktes OK FFB EG orientiert sich an der vorliegenden städtebaulichen Planungskonzeption. Aus diesem Grund ist bei abweichenden Grundstückszuschnitten eine Interpolation der festgesetzten max. Höhe der OK FFB EG anzuwenden.

Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach in den textlichen Festsetzungen definiert.

Für die Bereiche des WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m vorgeschrieben, um jeweils zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zu realisieren. Damit können die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen errichtet werden. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA 4 wird zur Umsetzung von drei Vollgeschossen mit einer max. GFZ von 1,2 eine max. Wandhöhe von 9,50 m vorgeschrieben, um die erforderlichen lichten Raumhöhen für drei Geschosse sicherzustellen. Das dritte Vollgeschoss ist im WA 4 bei Flachdächern als zurückversetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten. Generell müssen Staffelgeschosse bei Einzelhäusern zu allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden. Mit den Einschränkungen für das Staffelgeschoss wird eine Abstufung in der Höhe bezweckt, um eine angemessene Höhenentwicklung des Gebäudes sowie eine effiziente Ausnutzung des dritten Vollgeschosses sicherzustellen.

9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das WA 1 sind in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs flexibel Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Für die zulässigen Reihenhäuser im WA 3 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Dagegen sind für die Einfamilienhäuser am Ortsrand im WA 2 sowie für die Mehrfamilienhäuser im WA 4 nur Einzelhäuser erlaubt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Gebäude sind dabei nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

10 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Im Zuge der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um beispielsweise zusätzliche Stellplätze oder Besucherstellplätze zu realisieren oder eine Gartenhütte im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten. Um ein lockeres und offenes Straßenbild zu schaffen, ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen gewährleistet. Pro Wohnung eines Einzelhauses, einer Doppelhaushälfte und einer Hausgruppeneinheit ist eine erforderliche Anzahl von zwei Stellplätzen nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen; die Stellfläche vor Garagen wird nicht als eigenständiger Stellplatz anerkannt. Zuzüglich der Anwendung der Stellplatzsatzung werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen bezüglich von notwendigen Stellplätzen getroffen. Um die Versiegelung durch Stellplätze zu reduzieren, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen maximal acht oberirdische Stellplätze errichtet werden. Alle darüberhinausgehenden Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. Nachdem im WA 4 für die Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten eine erhöhte Anzahl an Stellplätzen gefordert ist, sind dort Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Auch für die Reihenhäuser im WA 3 sind aufgrund der höheren städtebaulichen Dichte Tiefgaragen zugelassen.

11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Entwicklung des Baugebietes zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind für die Wohngebäude bzw. Einzelhäuser maximal zwei Wohnungen und für die Doppelhäuser je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppe je Hausgruppeneinheit maximal eine Wohnung erlaubt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am Siedlungsumfeld und zum anderen an den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes. Um eine maßvolle Umsetzung der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen zu steuern, sind im WA 4 je Wohngebäude bzw. Einzelhaus maximal acht Wohnungen erlaubt. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Die Markt Pfaffenhofen a. d. Roth berücksichtigt daher die vorliegende städtebauliche Entwicklung in der örtlichen Bedarfsplanung.

12 Verkehrserschließung/Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Lindenstraße und den Buchenweg über zwei Erschließungsstraßen angebunden. Die innere Erschließung wird über die Weiterführung des Ahornweges und des Buchenweges sichergestellt. Durch die Festsetzung bzw. Verlängerung der Verkehrsflächen im Westen und Osten können die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen über die bestehenden Feldwege uneingeschränkt gesichert werden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Ahornweges im Süden wird im Vergleich zum gegenwärtigen baulichen Zustand um 1,50 m auf insgesamt 8,50 m verbreitert. Damit wird eine identitätsprägende zentrale Erschließungsstraße geschaffen, um dem städtebaulichen Gesamtkonzept Nord-Ost 1 Rechnung zu tragen. Ziel ist die Schaffung eines begrünten Straßenquerschnittes mit Baumstandorten. Die Einteilung des Straßenraumes des Ahornweges wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Die bestehenden Bäume entlang des Ahornweges können nicht erhalten werden, wodurch in derselben Anzahl und ökologischen Wertigkeit Ersatzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind. Mit Fortführung der Erschließung der östlichen Bauflächen im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (vgl. Kap. 7.1) wird der Ahornweg zukünftig nach Osten fortgeführt. Aus diesem Grund ist die einseitige Bebauung entlang des Ringschlusses an der östlichen Geltungsbereichsgrenze temporär und dient unter anderem auch der Sicherstellung der Feldwege-Beziehungen.

Aus demselben Grund wird im Nordosten des Plangebietes für eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 197/2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Wirtschaftsweg“ gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die gegenwärtige Festsetzung bezieht sich auf einen Wirtschaftsweg, um die Erreichbarkeiten der nördlichen und östlichen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf diese Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sein; die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Entsprechend ist der Wirtschaftsweg bis zu diesem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig, bis die Fläche für eine weitere Erschließung von Wohnnutzungen bzw. Bauflächen im Osten benötigt wird. Die Folgenutzung beinhaltet eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, um damit die zukünftige Erschließung zu gewährleisten.

Um einen Standort für Car-Sharing bzw. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung einer weiteren öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich. Vorgesehen sind zwei Stellplätze mit einer Möglichkeit für Carsharing und eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge, um einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. der Parkanlage zwischen dem WA 3 und WA 4 wird dafür eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die konkrete Gestaltung der Fläche wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

13 Ver- und Entsorgung, Erschließung

13.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung EWS) des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen bzw. den Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal sicherzustellen. Die Elektrizitätsversorgung kann z. B. durch Anschluss an den Grundversorger in Pfaffenhofen a. d. Roth gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch den Markt Pfaffenhofen a. d. Roth bzw. den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Neu-Ulm über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Durch die vorgesehene Ringschließung kann die Müll- bzw. Abfallbeseitigung ordnungsgemäß abgewickelt werden.

13.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung von Niederschlagswasser begründet sich auf den Erkenntnissen der Baugrunduntersuchung, Kling Consult GmbH, vom 24. Januar 2022, welche als Anlage den Verfahrensunterlagen beigelegt ist. Die Erkundungen kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet quartäre Kiese (Hochterrassenschotter) anstehen, die von natürlichen Deckschichten (Talfüllungen, Hang-, Schwemmlehm) unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Unterhalb der geringmächtigen Mutterbodenaufgabe wurden die natürlichen Deckschichten bis in Tiefen von ca. 4,0 m bis 5,5 m aufgeschlossen. In Anschluss stehen die quartären Kiese (Hochterrassenschotter) an; den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Der anhand einer Sieblinienauswertung nach USBR für die gering verwitterten quartären Kiese abgeschätzte Durchlässigkeitsbeiwert beträgt $5,8 \times 10^{-5}$ m/s. Unter Berücksichtigung des nach DWA-Arbeitsblatt A 138 anzusetzenden Korrekturwertes (0,2) liegt die Durchlässigkeit der Kiese bei ca. $1,16 \times 10^{-5}$ m/s. Damit sind die gering verwitterten, graubraun gefärbten quartären Kiese als geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Zur Bemessung jeglicher Versickerungseinrichtungen in diesen gering verwitterten Kiesen sollte von einem Vorbemessungswert der Durchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s ausgegangen werden. Aufgrund der unterschiedlich hohen Schlämmskorngelalte der quartären Kiese und der heterogenen Bodenverhältnisse wird empfohlen, im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtungen an diesen Stellen In-situ-Sickerversuche etc. durchzuführen, um so einen endgültigen Bemessungswert festlegen zu können. Die anstehenden Deckschichten sowie die stark verwitterten, schlammkornreichen quartären Kiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Die versickerungsfähigen Bodenschichten befinden sich somit in einer Tiefe von bis zu 4,0 m (im Osten), wodurch der Durchstoß der Deckschicht notwendig ist. Entsprechend kann eine örtliche natürliche Versickerung durchgeführt werden, wodurch das auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird durch eine Rigole im vorliegenden Bauabschnitt sichergestellt. Als Notabschlag sollte ein gedrosselter Abschlag von der Rigole in den Mischwasserkanal hergestellt werden. Die Errichtung von Zisternen auf den einzelnen Bauplätzen wird empfohlen. Weitere Konkretisierungen zu den anstehenden Bodenverhältnissen und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind der Baugrunduntersuchung in der Anlage zu entnehmen. Die verpflichtende extensive Dachbegrünung hilft zusätzlich das Niederschlagswasser zurückzuhalten, um es gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzugeben. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Zentrales Element der Grünordnung bilden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage bzw. im Osten auch eines Spielplatzes, welche eine grüne Vernetzung im Plangebiet schaffen. Die geplanten Wegeverbindungen fördern u. a. den fußläufigen Verkehr. Es sind mindestens der Anzahl nach die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Deren Standort ist frei wählbar, um eine Flexibilität in der Ausführung im Hinblick auf die beabsichtigte Wegeführung zu gewährleisten. Die Ersatzpflanzungen für die entfallenen Bäume entlang des Ahornweges sind in die öffentlichen Grünflächen zu integrieren. Innerhalb des öffentlichen Parks bzw. der Grünflächen ist auch ein Spielplatz zulässig, um Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu sichern. Mit der grünen Vernetzung können ausreichende Erholungs- und Freiräume im neuen Wohnquartier erhalten werden. Diese dienen sowohl den zukünftigen Bewohnern als auch den angrenzenden Nutzungen bzw. der Bevölkerung im Siedlungsumfeld. Im Sinne eines ein- und durchgrüneten Plangebietes sind für die privaten Grundstücksflächen ebenfalls grünordnerische Maßnahmen vorgeschrieben. Je angefangene 400 m² ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Der Standort der Pflanzung ist frei wählbar, um die funktionale Anordnung der geplanten Wohnnutzung sicherzustellen. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung der privaten Baufläche mit Bäumen erreicht und zu gärtnerischer Gestaltung beigetragen. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Neben flächenbezogenen Regeln sind auch bauliche Maßnahmen zur Begrünung durchzuführen. Flachdächer und Pultdächer dürfen nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet werden. Um eine ökologische Wirksamkeit zu erzielen, muss die Vegetationsschicht mindestens 8 cm betragen. Zudem ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Ausgenommen von der extensiven Dachbegrünung bildet das zurückversetzte Staffelgeschoss bei einer dreigeschossigen Bauweise; hierbei darf das Dach des zweiten Obergeschosses mit Terrassen ausgebildet werden. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dies gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben wird. Es wird auf die Pflanzliste zur extensiven Dachbegrünung verwiesen, welche nicht abschließend ist und daher nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Arten aufzeigt.

Auf den privaten Bauflächen im nördlichen Übergang zur freien Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m² pro Gehölz zu entwickeln (Strauch-Baum-Verhältnis 15:1). Gleichzeitig werden Bäume in der Planzeichnung festgesetzt. Mit den Maßnahmen kann eine ökologisch wirksame Ortsrandeingrünung begründet werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln. Auf eine östliche Ortsrandeingrünung wird verzichtet, um primär die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig sollen in Anlehnung an das städtebauliche Gesamtkonzept zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten für die Erschließung der östlichen Flächen eröffnet werden. Eine östliche Randeingrünung wäre demnach nur von temporärer Wirkung und würde die Erreichbarkeit der nördlichen und östlichen landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird verstärkt der Focus auf flächenbezogene und bauliche Maßnahmen zur Grünordnung gelegt.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude (Wohngebäude) durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude für Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen oder Carports und zur Erschließung der Grundstücke bis zur maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) zulässig. Daran anschließend mit max. 2,50 m an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Um ein attraktives Ortsbild mit landschaftlichen Übergängen zu schaffen, sind natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Alternativ darf die sichtbare Höhe von Stützmauern max. 0,8 m betragen. Der Abstand der Stützmauer zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m ist einzuhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild geschaffen, wobei der Eingriff in das natürliche Gelände grundlegend minimiert wird.

16 Artenschutz

Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Natur- und Artenschutz wird hingewiesen. Demnach dürfen Gehölze entsprechend den Vorgaben nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brutzeiten gerodet werden. Dasselbe gilt für die Baufeldfreimachung des Baugebietes. Zudem sind künstliche Gestaltungselemente wie die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m² je Grundstück nicht erlaubt, welche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind daher nicht erlaubt.

17 Gestaltungsfestsetzungen

17.1 Dachformen, Dachneigungen

Als Dachformen und Neigungen für das WA 1, WA 2 und WA 3 sind Satteldächer (SD) von 20° bis 45° zulässig. Das Satteldach lässt sich als die prägende Dachform aus dem Siedlungsumfeld ableiten. Zusätzlich sind in diesen Teilbereichen auch flachgeneigte Dächer (Flachdach FD, Pultdach PD) bis max. 25° zugelassen. In Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung kann nicht nur eine zukunftsorientierte ökologische Dachlandschaft begründet, sondern zusätzlich den künftigen Grundstückseigentümern ausreichende Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden. Aus demselben Grund sind für das WA 4 die flachgeneigten Dächer bis 25° zugelassen. In Verbindung mit drei Vollgeschossen sowie auch der verpflichtenden Ausbildung eines Staffelgeschosses als drittes Geschoss bei einem Flachdach können die Grundflächen für Wohnzwecke effektiv ausgenutzt werden. Um die Höhenentwicklung der drei Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser einzuschränken, wird für das WA 4 ein flaches Satteldach bis max. 30° begründet. Gleichzeitig wird planzeichnerisch die Hauptfirstrichtung im WA 3 festgesetzt, von welcher um bis zu 5° abgewichen werden darf. Damit wird das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen umgesetzt sowie die größtmögliche energetische Ausrichtung nach Süden erzielt. Im Sinne offener Ausführungsmöglichkeiten ist die Firstrichtung im WA 1, WA 2 und WA 4 frei wählbar. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig. Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur mit derselben Dachform, -neigung und -indeckung zu versehen.

17.2 Dachaufbauten

Darüber hinaus werden Einschränkungen für Dachaufbauten formuliert, welche sich am Siedlungsumfeld orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben 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 3,00 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. Dabei ist die Errichtung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden) nicht zulässig. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die max. Wandhöhe nicht überschreiten. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand des Hauptgebäudes einzuhalten, um einen angemessenen Abstand zur äußeren Gebäudekante zu gewährleisten.

17.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern von Satteldächern sind Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Begrünte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° sind zulässig. 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 aufrechterhalten werden.

17.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind möglichst offen zu gestalten und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Aus diesem Grund sind als Materialien bzw. Einfriedungen Mauern, Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent) und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“) ausgeschlossen, welche nicht dem gewünschten offenen Ortsbild entsprechen. Für die Sicherung von Zufahrten und Gartentüren sind jedoch geschlossene Elemente zulässig. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere (z.B. Igel) zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

18 Spezieller 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 lebenden 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).

Durch die Planung sind keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten betroffen. Im vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf einer offenen strukturarmen Feldflur. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind mit Ausnahme der einzelnen Bäume entlang des Ahornweges nicht vorhanden. Durch die bestehende Nutzung im Sinne einer Vorbelastung, der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung kann von einer geringen Habitat-Eignung ausgegangen werden. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten, wodurch keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

19 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberflurhydranten bereit zu stellen. Für den Feuerwehreinsatz sind B-Festkupplungen unerlässlich. Es ist daher darauf zu achten, dass für den Feuerschutz nur Überflurhydranten mit oberen B-Abgängen eingebaut werden. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

20 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. 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.

21 Energie und Klima

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. 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). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 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 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaik-

anlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Auch durch die verpflichtende extensive Dachbegrünung und die Anlage einer grünen Vernetzung als Park inmitten des Plangebietes kann ein entscheidender Beitrag für Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet werden. Die Parkanlage trägt zum einem Kalt- und Frischlufteintrag ins Plangebiet bei. Als weitere begünstigende Maßnahmen sind das Verbot von Stein- und Schottergärten ab einer Gesamtgröße von 10 m² je Grundstück sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge anzuführen. Zugleich werden die Erschließungsstraße Ahornweg sowie die vorliegende Anbindungssituation des Buchenwegs als bestehende Verkehrsanschlüsse genutzt.

22 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. 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. Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Nord-Ost 1“ (vgl. Kap. 7.1) wurde der Wohnflächenbedarf überprüft. Nachdem das vorliegende Plangebiet als separater Bauabschnitt zu werten ist, wird auf diese Bedarfsermittlung zurückgegriffen.

22.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden 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 novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei

der Aufstellung der Bauleitpläne. Im Sinne des § 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 Entwicklung eines neuen Baugebietes 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 (vgl. Kap. 22.4). 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 (vgl. Kap. 22.2). 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 (vgl. Kap. 22.3). 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.

22.2 Statistische Grundlagen

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth hat seit 1987 bis zum Jahre 2019 einen starken Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum von 5.897 (1987) auf 7.243 (2019) um ca. 18 % gewachsen (Gemeindedaten des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung). Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte als Verhältnis von Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand) beträgt nach eigener Berechnung 2,27 Personen pro Wohneinheit. In der Bevölkerungsprognose (bis zum Jahr 2037) wird für den Markt Pfaffenhofen a. d. Roth ein weiteres positives Bevölkerungswachstum von ca. 0,2 % prognostiziert. Insbesondere ein Anstieg der jüngeren und 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 in der Gemeinde zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen trotz insgesamt positivem Bevölkerungswachstum zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann. Aus diesem Grund möchte der Markt Pfaffenhofen durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen weiteren Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Allein aus der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl wird ein Wohnungsbedarf abgeleitet.

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 Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung 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 sog. Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von ca. 0,3 % pro Jahr (Abnahme Belegungsdichte) bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. Vorliegende Prognose geht davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch im Zeitraum bis 2037 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte wie das Flächenmanagement Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang (Auflockerung) von ca. 0,3 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2037 des Marktes Pfaffenhofen die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 2,14 Personen pro Wohneinheit (gegenüber 2,27 Personen/WE) anzunehmen. Aus dem Auflockerungsbedarf durch den Belegungsdichterückgang lässt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf begründen.

22.3 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Auf Grundlage der angeführten Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik und dem dargelegten Rechenmodell aus der Flächenmanagementdatenbank ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 14 ha bis 2037 vor allem auf Grund der Zunahme kleinerer Haushalte (Verkleinerung der Belegungsdichte von 2,27 auf 2,14) und einem Bevölkerungswachstum (ca. 0,2 % bis 2037).

Beispielhaft wurde bereits für das städtebauliches Gesamtkonzept „Nord-Ost 1“ mit ca. 5,4 ha (vgl. Kap. 7.1) folgender Mix an Wohnformen kalkuliert:

- 50% Reihenhaus, Grundstücksgröße ca. 250 m² → 27.000 m²/250 m² = 108 WE
- 25% Doppelhaus, Grundstücksgröße ca. 400 m² → 13.500 m²/400 m² = 34 WE
- 25% EFH, Grundstücksgröße ca. 650 m² → 13.500 m²/650 m² = 21 WE

Daraus ergeben sich insgesamt ein Bedarf von ca. 163 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsdichte von angenommen 2,14 könnten 348 Personen im gesamten Gebiet wohnen. Mit der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes in einer Größe von ca. 1,9 ha wird dabei ein Bauabschnitt im Nordwesten separat realisiert.

Der angeführte Wohnflächenbedarf ist somit im Verhältnis zur vorliegenden Größe des Plangebietes zu werten. Durch die Größe von 1,9 ha wird ein Gebiet in einem prozentualen Verhältnis von ca. 35 % hinsichtlich der angeführten Bedarfsermittlung erschlossen. Die Bedarfsermittlung kommt somit zu dem Ergebnis, dass in Summe der Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfs ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 106 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2037 abgeschätzt wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass der kalkulierte Mix an Wohnformen auf das vorliegende Plangebiet übertragbar ist, wobei die beiden Mehrfamilienhäuser im WA 4 zusätzlich zu berücksichtigen sind. Die Analyse der Flächenpotentiale zeigt dabei, dass gegenwärtig keine innerörtlichen Flächen mehr verfügbar sind (vgl. Kap. 22.4). Da keine strikte Trennung an einer administrativen an der

Marktgemeindegrenze vorhanden ist, muss auch von Zuzug aus den benachbarten Orten ausgegangen werden. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass der Landkreis eine positive Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur aufweist sowie Pfaffenhofen selbst gute Standortbedingungen aufweist. Gegenwärtige Nachfragesituationen sind damit unabhängig vom prognostizierten Bedarf durch die Parameter lokale Wanderungen aus Nachbarorten und höheren zentralen Orten beeinflusst. Aus diesem Grund ist auch der Wohnbaulandbedarf als grobe Entwicklungstendenz anzusehen und soll in plausibler Weise den dringenden Bedarf für Wohnbauland darlegen.

22.4 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 April 2022 zwischenzeitlich weitere Flächen vollständig bebaut wurden. Nachfolgend werden die Flächenpotentiale ermittelt und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklung bewertet.

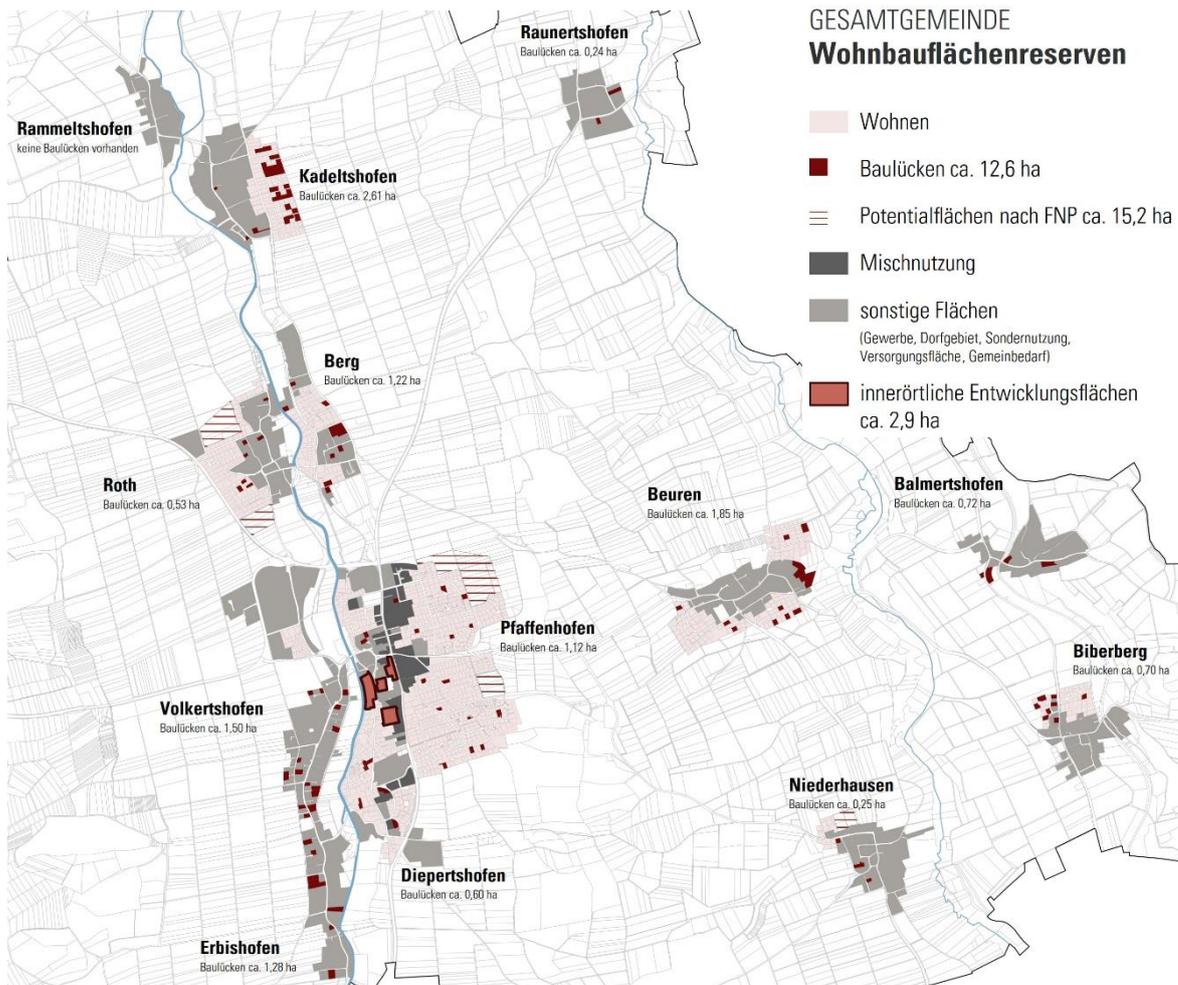


Abb. 9 Bestehende Flächenpotentiale im Marktgemeindegebiet von Pfaffenhofen a. d. Roth, Baulückenkataster und Entwicklungsflächen, o. M. (Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner)

Die Auflistung der innerörtlichen Flächenpotentiale 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 Flächenpotentiale 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 Nachverdichtungspotentiale 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 und das in Erstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept soll zu diesem Prozess beitragen.

22.5 Fazit des Wohnbedarfs

Das seitens des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,9 ha wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Mit der Bedarfsuntersuchung für Wohnbauland (vgl. Kap. 22.3) lässt sich der Bedarf für die Neuausweisung der Wohnbauflächen nachweislich begründen. Anhand der dargestellten prognostizierten und gegenwärtigen Entwicklung sowie der Ermittlung und Bewertung bestehender Flächenpotentiale 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 Baugebietsrealisierung von Seiten des Marktes Pfaffenhofen a. d. Roth. Dem Markt liegen bezüglich dieses Bebauungsplangebietes bereits konkrete Anfragen nach Baugrundstücken vor. Aus Gründen der Gelände- und Verhältnisse sowie der bestehenden Anschlüsse einer Weiterführung der Erschließungssituation bietet sich eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich an. Der gewählte Standort und die Größe wurden unter anderem deshalb gewählt, damit der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth ein in sich homogenes und zusammenhängendes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Baulandentwicklungen vorgenommen werden. 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 viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können. Durch die Nutzung der bestehenden Verkehrsanschlüsse, die Vermeidung von Doppelerschließungen, die Schaffung von vernetzten Grün- und Freiflächen, die Durchgrünung der privaten Bauflächen, die nördlichen Ortsrandeingrünung, die direkte räumliche Zuordnung der überbaubaren Flächen zu den Erschließungseinrichtungen, den begrüneten Straßenquerschnitt des Ahornweges 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. Dabei hat der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. 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, Dachbegrünung) die Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft forciert.

23 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 vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

24 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich der Planzeichnung	ca. 19.150 m ²	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 13.500 m ²	ca. 70 %
davon WA 1	ca. 5.800 m ²	
davon WA 2	ca. 2.000 m ²	
davon WA 3	ca. 3.750 m ²	
davon WA 4	ca. 1.950 m ²	
davon Verkehrsflächen	ca. 3.650 m ²	ca. 19 %
davon Grünflächen	ca. 2.000 m ²	ca. 11 %

25 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 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 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 7 Bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
- 9 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 10 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 11 Landratsamt Neu-Ulm, FB 33 Bauleitplanung
- 12 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandtrat Dr. Bernhard Schmidt
- 13 Kreishandwerkerschaft Bereich Neu-Ulm
- 14 Kreisheimatpfleger Landkreis Neu-Ulm
- 15 Lechwerke AG Augsburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller
- 18 Schwaben Netz GmbH, Günzburg
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 22 Abwasserzweckverband „Mittleres Rothtal“, Pfaffenhofen

26 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022

Teil B: Textliche Festsetzungen, Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022

Teil C: Begründung, Fassung vom 28. April 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 28. Juli 2022

27 Anlagen

Baugrundgutachten, Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nord-Ost 1, Pfaffenhofen a. d. Roth, Kling Consult GmbH, vom 24. Januar 2022

28 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, den 28. April 2022/28. Juli 2022



Bearbeiter:

M. Eng. Alexander Frey

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, den

*Dr. Sebastian Sparwasser
Erster Bürgermeister*