

# Markt Dollnstein

Landkreis Eichstätt

## Bebauungsplan "Am Pfaffenbügel II" mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung



Vorentwurf vom 06.11.2019

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Markt Dollnstein  
Papst-Viktor-Straße 35  
91795 Dollnstein

vertreten durch  
den 1. Bürgermeister  
Wolfgang Roßkopf

**Planverfasser:**

**TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
[info@tb-markert.de](mailto:info@tb-markert.de)  
[www.tb-markert.de](http://www.tb-markert.de)

**Bearbeitung:**

**Raphael Schneider**  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK

**Planstand**

**Vorentwurf vom 06.11.2019**

Nürnberg,  
**TB|MARKERT**

Dollnstein,  
**Markt Dollnstein**

---

i.A. Raphael Schneider

---

1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung</b>	<b>4</b>
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Ziele und Zwecke	4
A.3 Verfahren	4
A.4 Ausgangssituation	5
A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	5
A.4.3 Kampfmittel und Altlasten	5
A.5 Wohnbaulandbedarf	5
A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.6.1 Übergeordnete Planungen	8
A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
A.6.3 Naturschutzrecht	11
A.6.4 Wasserhaushalt	12
A.6.5 Immissionsschutz	12
A.6.6 Denkmalschutz	13
A.7 Planinhalt	14
A.7.1 Planungsziele	14
A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich	14
A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	15
A.7.4 Art der baulichen Nutzung	16
A.7.5 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen	16
A.7.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
A.7.7 Garagen und Carports	18
A.7.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	18
A.7.9 Festsetzungen zur Grünordnung	19
A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.7.11 Flächenbilanz	22
A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	23
A.8.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	26
A.8.3 Belange des technischen Umweltschutzes	26
A.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	27
A.8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	28
A.8.6 Referenzliste mit Quellen	28
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	<b>29</b>

## **A. Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In der Marktgemeinde Dollnstein besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Marktgemeinde Dollnstein beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet südlich der Thorleitenstraße besteht die Möglichkeit, Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren. Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Hauptortes Dollnstein bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren. Dabei soll den zukünftigen Bauherren ein angemessener Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **A.3 Verfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in öffentlicher Sitzung am 06.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an ein bestehendes Wohngebiet anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

---

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet liegt im Westen des Hauptorts Dollnstein auf der Anhöhe des Pfaffenbügels und grenzt im Osten an den bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1186, Gemarkung Dollnstein, welches sich im Eigentum des Marktes Dollnstein befindet.

### **A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen**

Das Plangebiet selbst stellt die Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebietes „Am Pfaffenbügel“ zum Westen hin dar und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen und westlich Wald. Im Norden grenzt die Thorleitenstraße an, über welche die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert ist.

Die Topographie des Plangebiets ist geneigt mit Höhenunterschieden von bis zu etwa zehn Metern innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Das Gefälle verläuft in Nord-Süd- sowie vor allem in West-Ost-Richtung.

### **A.4.3 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

## **A.5 Wohnbaulandbedarf**

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Soweit möglich soll der zukünftige Wohnbaulandbedarf aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung gedeckt werden. Die Potenziale der Innenentwicklung setzen sich zusammen aus vorhandenen Baulücken sowie Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans stellt ein Potenzial der Innenentwicklung in Form einer Reservefläche des Flächennutzungsplans (siehe nachfolgende Abbildung) dar, welche neben der Schließung von Baulücken vorrangig für die zukünftige Entwicklung genutzt werden soll. Nichtsdestoweniger wird nachfolgend der Wohnbaulandbedarf für die Marktgemeinde Dollnstein ermittelt.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus der Digitalisierung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung der Reservefläche (blaue Strichschraffur), ohne Maßstab**

Die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen:

1. Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung:

Als Grundlage dienen die Prognosen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und die der Wanderungsbewegungen. Aus diesen beiden Werten wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt.

2. Auflockerungsbedarf:

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf und der Haushalts(-größen)-Entwicklung.

3. Erneuerungsbedarf:

Für den Erneuerungsbedarf wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien vornehmlich auf neuere Bausubstanz bzw. Neubauten bezieht. Abgängige ältere Bebauung würde dementsprechend durch neuere Gebäude ersetzt. Voraussetzungen für diesen sogenannten „Filtering“-Prozess sind ein geringer Leerstand, wachsende Bevölkerung und eine relativ hohe bauliche Dichte.

Der Demographie-Spiegel vom Juli 2019 prognostiziert für die Marktgemeinde Dollnstein im Jahr 2031 eine Einwohnerzahl von ca. 2.870 Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von 2.863 im Jahr 2017 entspricht dies einem nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsstand mit einer geringfügigen Bevölkerungszunahme von ca. 0,2 %.<sup>1</sup>

Vor dem Hintergrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung erscheint der Berechnungsansatz des „Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen“ mit einem relativen Auflockerungsbedarf angemessen. Unter Zugrundelegung eines Bevölkerungsanstiegs von etwa 0,2 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2037 folgender Wohnbaulandbedarf errechnen:

<b>Bevölkerung</b>	Im Jahr 2017: 2.863 Einwohner Im Jahr 2037 bei einem Bevölkerungsanstieg von ca. 0,2 %: 2.870 Einwohner  Veränderung 2017 - 2037: +7 Einwohner
<b>Auflockerungsbedarf</b>	0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 430 Whg./1000 EW
<b>Bedarf an Wohnungen</b>	+ 3 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung + 79 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf  82 Wohnungen werden bis zum Jahr 2037 benötigt
Ausgehend von einer Dichte von ca. 13 Wohnungen pro ha Wohn- und Freifläche entsprechend der aktuellen Ausgangszahlen <sup>2</sup> errechnet sich der Bedarf an Wohnbauland wie folgt	
<b>Wohnbaulandbedarf bis 2037:</b>	<b>6,3 ha bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,2 % pro Jahr</b>

<sup>1</sup> Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Dollnstein Berechnungen bis 2031 (hrsg. Juli 2019), S. 5

<sup>2</sup> Errechnet auf Datenbasis © 2020 Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 25.11.2020)

## **A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.6.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.01.2020) einschlägig:

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).

##### 2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet 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. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

##### 3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter



Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

### A.6.1.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Das Marktgebiet Dollnsteins wird im Regionalplan Ingolstadt in der Zielkarte zur Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Markt hat die zentralörtliche Funktion eines Kleinenzentrums und liegt südlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Ansbach. Die Darstellungen der überregionalen Entwicklungsachsen sind allerdings nicht mehr Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms 2020.

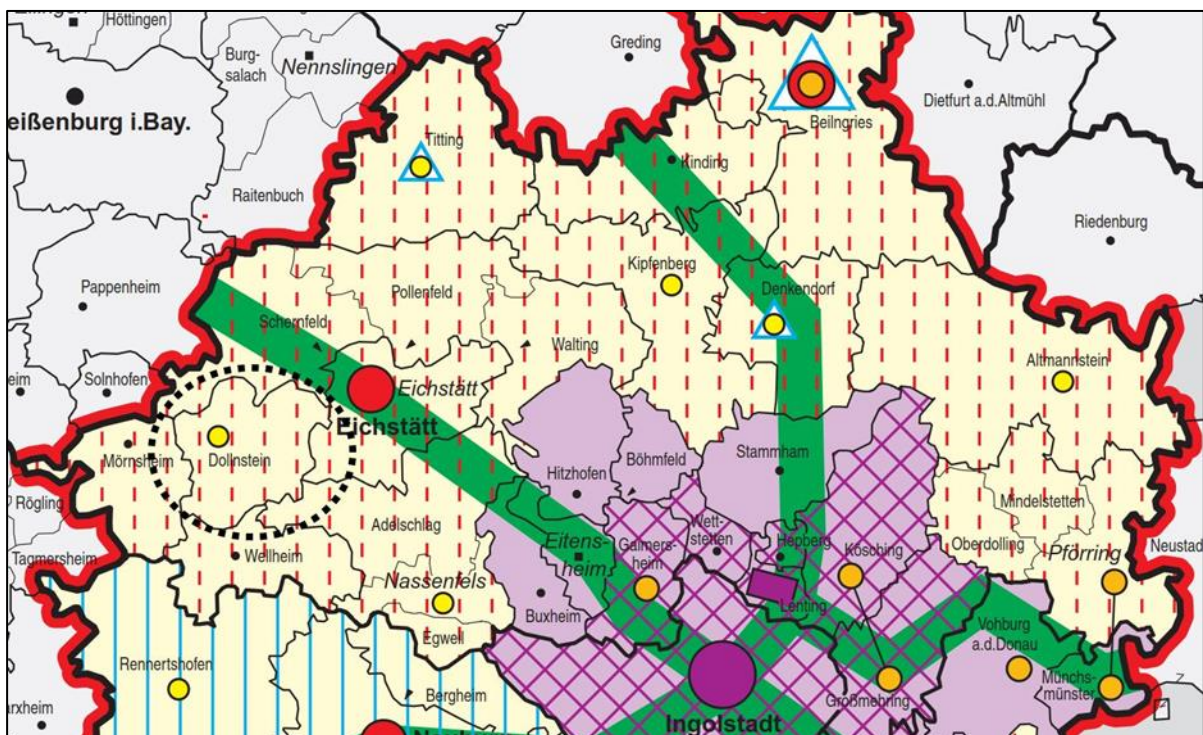


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt - Karte 1 Raumstruktur (Stand Mai 2013), o.M.

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf die Entwicklung von Dorfgebieten:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. [...]

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln (A IV, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (B I, 6.1 Grundsatz)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III, 1.1.2 Ziel).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, [...] (B III, 1.2 Ziel).
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B III, 1.3 Ziel)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (B III, 1.4 Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).

### A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abbildung 3: Aufhebung Landschaftsschutzgebiet – Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, 3. Änderung, ohne Maßstab**

Der Markt Dollnstein verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Das ursprünglich in einem Landschaftsschutzgebiet liegende Plangebiet wurde bereits im Zuge der Erstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Osten schließt sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ i.d.F. der 3. Änderung vom 04.05.2016 an. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

### A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Marktgebiet von Dollnstein, im Naturpark Altmühltal. Im Westen direkt sowie im Nordwesten und Süden in geringer Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Darüber hinaus bestehen weder in unmittelbarer noch in mittelbarer Entfernung Gebiete, die nach nationalem oder europäischem Recht geschützt sind (Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete).

In näherer Umgebung befinden sich mehrere Teilflächen des Biotops Nr. 7132-0092 „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“, das insgesamt aus 41 Teilflächen besteht.



**Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) und Biotop-Teilflächen in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab – aus FIS-Natur Online**

#### **A.6.4 Wasserhaushalt**

Es sind keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Bereich des Vorhabenraumes vorhanden. Zudem befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Die Altmühl befindet sich etwa 600 m entfernt im Norden. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Zuverlässige Aussagen können erst nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung getroffen werden. Infolge der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind Einträge von Schadstoffen in Grund- und Oberflächengewässer möglich.

#### **A.6.5 Immissionsschutz**

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen (und forstwirtschaftlichen) Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

## A.6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des 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.

In etwa 90 m Entfernung befindet sich ein Bildstock aus dem 19. Jahrhundert (*D-1-76-121-37*). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Realisierung des Baugebietes nicht negativ auf besagtes Baudenkmal auswirkt.

Der Ortskern von Dollnstein stellt ein landschaftsprägendes Ensemble dar (*E-1-76-121-1*). Aufgrund der erhöhten Lage des Vorhabenraums können vermutlich Sichtbeziehungen hergestellt werden, negative Auswirkungen bei Realisierung der Planung sind jedoch nicht zu erwarten. Für die Burgbefestigung, ein landschaftsprägendes Baudenkmal (*D-1-76-121-28*) im Ortskern von Dollnstein, sind ebenfalls keine negativen Einflüsse absehbar.

## A.7 Planinhalt

### A.7.1 Planungsziele

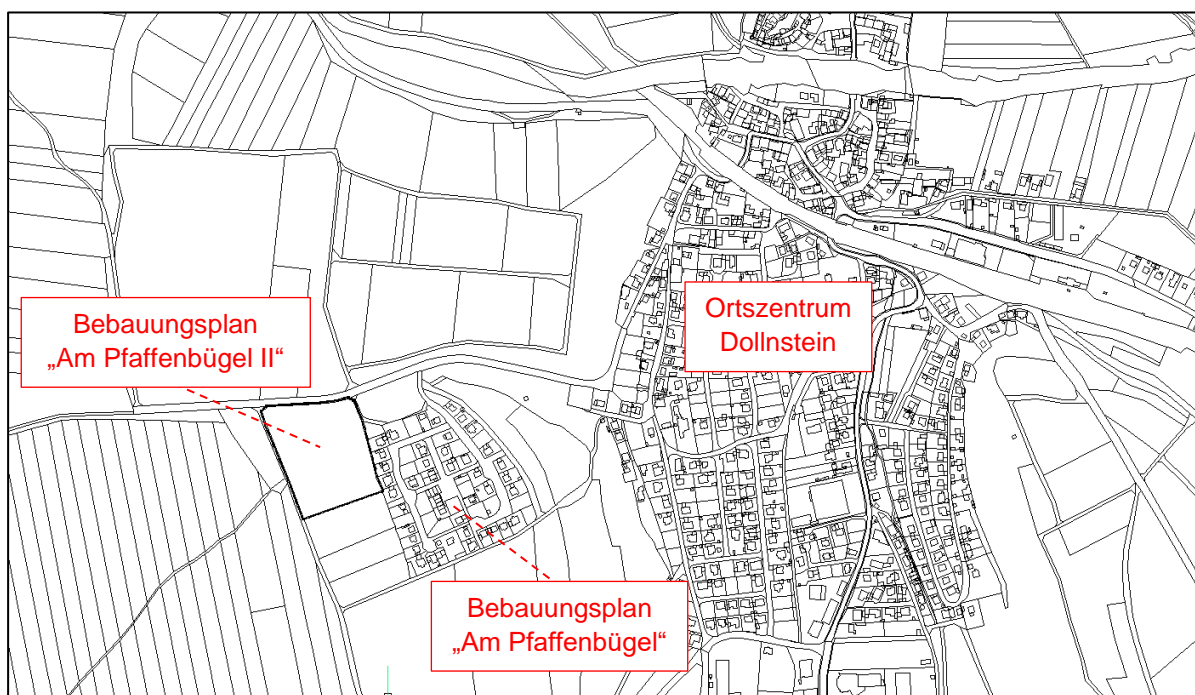
Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Ermöglichung eines angemessenen Spielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Gestaltanforderungen (umgebende Bebauung, Übergang in die freie Landschaft)
- Ermöglichung dezentraler Stromerzeugung und Energieversorgung des Baugebiets

### A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1186 (Teilfläche), Gemarkung Dollnstein, mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha und liegt westlich des Ortszentrums von Dollnstein.

An den Geltungsbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ i.d.F. der 3. Änderung vom 4.5.2016 an.

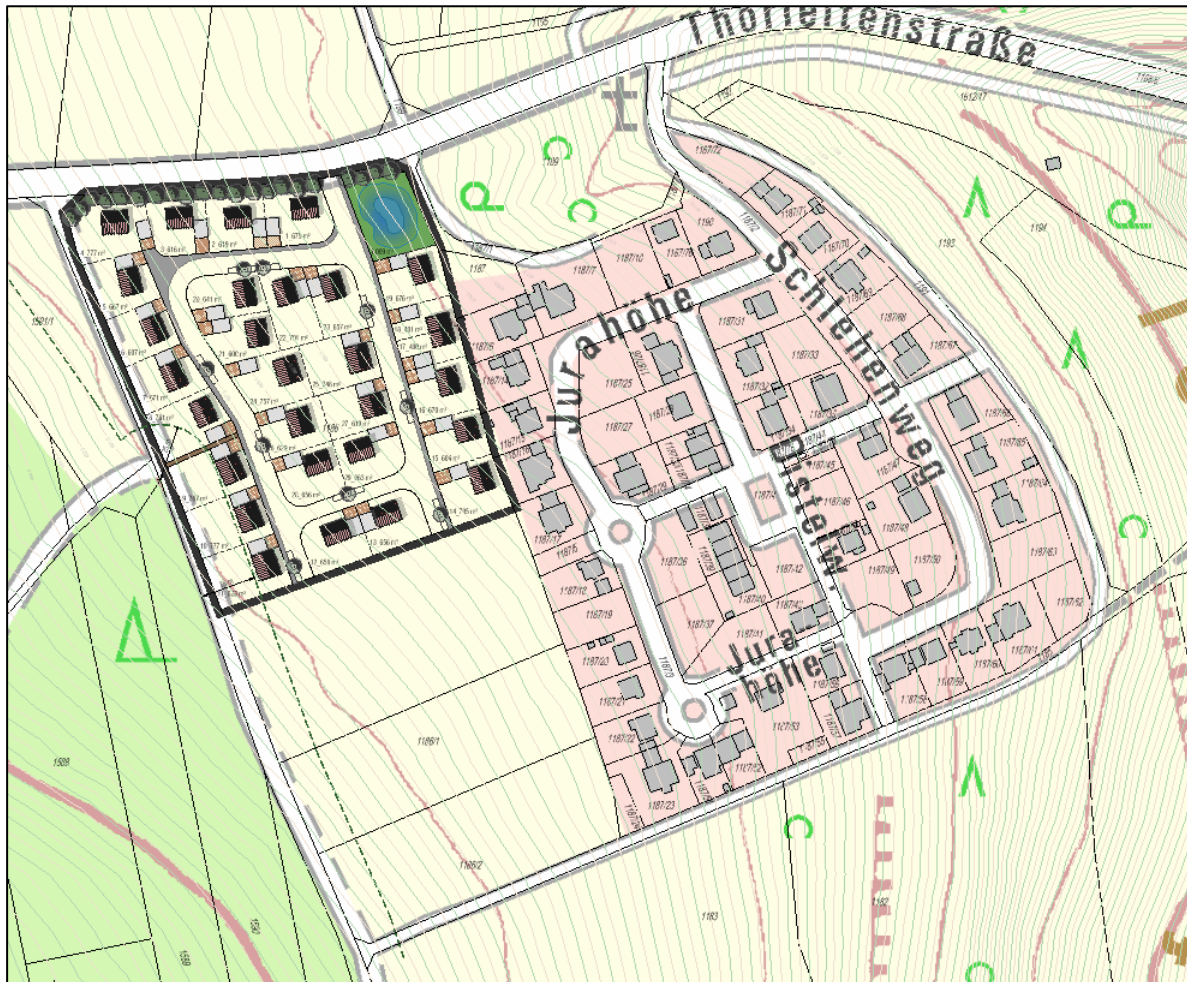


**Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Pfaffenbügel II", ohne Maßstab**

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass sich der Hauptort Dollnstein organisch weiterentwickeln kann und die Wohnnutzung des bestehenden Wohngebietes „Am Pfaffenbügel“ fortgeführt wird. Der Siedlungsrand soll dabei sowohl durch Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung als auch durch einen baulich strukturierten Siedlungsabschluss gebildet werden.

### A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ wurden, mithilfe städtebaulicher Entwürfe, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet. Die oben genannten Planungsziele galten dabei als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption.



**Abbildung 6: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab**

Hinsichtlich der geplanten Grundstücksgößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauung. Es soll somit vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der Ortstrandlage gestellt werden. Darauf basierend wurden die Grundstücke vornehmlich 600 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> groß geplant. Einige Grundstücke weisen eine kleinere oder größere Fläche auf, um eine gewisse Varianz an Grundstücksgößen anzubieten. Durch den einzuhaltenden Abstand von 25 m zum westlich gelegenen Waldgebiet ergeben sich bei südwestlich gelegenen Grundstücken enge Baugrenzen zur östlichen Grundstücksgrenze hin.

Zur Entwässerung des Gebietes dient eine Versickerungsfläche, welche sich aufgrund der vorherrschenden Hangneigung im Nordosten des Plangebietes befindet.

Der städtebauliche Entwurf dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich im Bebauungsvorschlag wider, der als Hinweis in die Planzeichnung integriert ist.

#### **A.7.4 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des geplanten Charakters eines durch Wohnen geprägten Baugebietes sowie analog zur Festsetzung des Gebietstypus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfaffenbügel“, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – wird als zulässig festgesetzt, um Ferienwohnungen zu ermöglichen.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig. Diese Klarstellung wird aufgenommen, um zu bekräftigen, dass dezentrale Stromerzeugung und Energieversorgung des Baugebiets ermöglicht werden sollen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt, da sie dem geplanten Charakter des Gebietes entgegenlaufen würden.

#### **A.7.5 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann (GRZ II).

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung des Baugebietes werden im Allgemeinen Wohngebiet Höchstmaße für die Wand- sowie Firsthöhen festgesetzt. Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Die Festsetzung der maximalen Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) erfolgt grundstücksbezogen durch Planeintrag.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird grundstücksbezogen festgesetzt. Zur Steuerung der Wohnungs- bzw. Nutzungsdichte der Grundstücke werden Mindestbaugrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (Wohnfläche) festgesetzt. Daher gelten für die nachfolgend aufgeführten Wohnungsgrößen die entsprechenden Mindestbaugrundstücksgrößen:



Mindestbaugrundstücksgröße	Wohnungsgröße (Wohnfläche)
300 m <sup>2</sup>	≥ 100 m <sup>2</sup>
240 m <sup>2</sup>	≥ 70 m <sup>2</sup> bis < 100 m <sup>2</sup>
205 m <sup>2</sup>	< 70 m <sup>2</sup>

Das Spektrum der Wohnungsgrößen im Plangebiet bewegt sich zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und gut 800 m<sup>2</sup>:

- 2 Grundstücke mit ca. 400 m<sup>2</sup>
- 18 Grundstücke mit 600 bis 699 m<sup>2</sup>
- 7 Grundstücke mit 700 bis 800 m<sup>2</sup>
- 2 Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup>

Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen hat folgende Auswirkungen:

- 300 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen ≥ 100 m<sup>2</sup>
  - Auf allen Grundstücken 2 Wohnungen zulässig
  - Bis auf 2 kleinste Grundstücke (400 m<sup>2</sup> + 401 m<sup>2</sup>)
  - Auf keinem Grundstück mehr als 2 Wohnungen zulässig
- 240 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen ≥ 70 m<sup>2</sup> bis < 100 m<sup>2</sup>
  - Ab 480 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 2 Wohnungen
  - Ab 720 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 3 Wohnungen (7 Grundstücke)
  - Auf keinem Grundstück mehr als 3 Wohnungen zulässig
- 205 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen < 70 m<sup>2</sup>
  - Auf kleinsten Grundstücken (400 m<sup>2</sup> + 401 m<sup>2</sup>): 1 Wohnung
  - Ab 410 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 2 Wohnungen
  - Ab 615 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 3 Wohnungen
  - Ab 820 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 4 Wohnungen (2 größte Grundstücke)
  - Auf keinem Grundstück mehr als 4 Wohnungen zulässig

### A.7.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich West des Plangebiets werden die Baugrenzen näher an den östlichen Grundstücksrand gerückt, um 25 m Abstand (Baumfallgrenze) zum Waldgebiet westlich des räumlichen Geltungsbereiches zu gewährleisten. Im Teilbereich Ost werden die Baugrenzen um 6 m von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt um einen größeren Abstand (als bauplanungsrechtlich gefordert) zur bestehenden Bebauung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“ zu gewährleisten.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten. Daher findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung.

Davon abweichend wird die Errichtung von Garagen und Carports in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets mit den gemäß Festsetzung Ziffer 4.4 von Art. 6 BayBO abweichend festgesetzten Wandhöhen, innerhalb von Abstandsflächen sowie für Grenzgaragen und -carports, als zulässig festgesetzt. Durch die Abweichung von den Vorgaben der BayBO in diesen Bereichen wird dem abfallenden Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen und ungewollte Härten in Bezug auf Garagen und Carports werden vermieden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wobei die Länge der Doppelhäuser 20 m und die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten dürfen, um die vorherrschende Körnung des bereits bestehenden Baugebiets (Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“) fortzusetzen.

### **A.7.7 Garagen und Carports**

Die Platzierung von Garagen und Carports ist weitgehend freigestellt. Daher ist die Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ist zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5 m vorzuhalten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf. Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports, von der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, in einer Tiefe bis 15 m errichtet werden, um die Zufahrten auf ein vertragliches Maß zu beschränken.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden dürfen. Durch die Abweichung von den Vorgaben der BayBO in diesen Bereichen, wird dem abfallendem Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen und ungewollte Härten bei der Verwirklichung von Garagen und Carports werden vermieden.

### **A.7.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine angemessen freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkende Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dachform werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt, wobei der First über die Längsseite des

Gebäudes auszubilden ist. Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, so sind die Dächer mit derselben Dachneigung zu versehen.

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Ziegelpfannen in rot, braun sowie anthrazit zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude können alternativ mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, ausgebildet werden. Für diese Dächer sind, zusätzlich zu den für Hauptdächer zulässigen Dacheindeckungen, begrünte Dächer zulässig. Dachsteine oder Ziegelpfannen in hochglänzender Ausführung sind für die Eindeckung von Dächern unzulässig.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen.

Darüber hinaus gelten Mindeststandards für die Gestaltung der Fassaden. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Zur Betonung als ländlich geprägtes Wohngebiet sind bauliche Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Zur Gewährleistung einer gewissen ökologischen Durchlässigkeit sind Zaunsockel nicht zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Auffüllungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

## **A.7.9 Festsetzungen zur Grünordnung**

### **A.7.9.1 Pflanzmaßnahmen**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Staub und Luftschadstoffe. Durch die Gehölze wird eine hohe Strukturvielfalt geschaffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

In dem neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß folgender Artenliste zu pflanzen.

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken:

Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum
Malus in Arten und Sorten	Apfel/Zierapfel
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere

Es sind für die vorgesehene Ortsrandeingrünung („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) bevorzugt autochthone Sträucher zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Es ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m für Sträucher und 10 m für Bäume. Es ist ein Verbißschutz herzustellen. Die Mindest-Pflanzgrößen sind zu beachten,

für Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm,

für Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Es sind folgende Arten bevorzugt aus dem Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Plandarstellung Laubbäume der folgenden Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

## Baumarten Straßenraum

Pflanzgröße: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Falscher Christudorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde Sorte Greenspire

Flachdächer und bis zu 18° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen ist.

### **A.7.9.2 Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz**

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Bekapen durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Lagerplätze und sonstige befestigte (Betriebs-) Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen geeignet. Alternativ können begrünte Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.

### **A.7.9.3 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Errichtung von Anlagen und Bauteilen, wie Sockelmauern bei Zäunen, Gabionen oder geschlossenen Sichtschutzkonstruktionen etc., die die Durchlässigkeit des Planungsraumes für Kleintiere einschränken, sind nicht zulässig.

### **A.7.9.4 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen**

Die auf den angrenzenden Grundstücken befindlichen Bäume und Sträucher sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen folgendermaßen zu bewahren:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun am Rand der Bestände aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten.
- Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig.

### A.7.9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Einbindung des Baugebietes nach Norden zur freien Landschaft, ist auf einer öffentlichen Grünfläche eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Hecke trägt zur besseren Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen bei und dient selbst als Habitat.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (= Ortsrandeingrünung, dreireihig) ist eine geschlossene, naturnahe, freiwachsende Baum- und Strauchhecke mit den o.g. Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit einem Abstand von 10 m zueinander, sind Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

### A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Thorleitenstraße gesichert. Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt mittels einer Ringerschließung. Zwei Stiche im südlichen Bereich ermöglichen eine etwaige Anschlussbebauung im Süden (langfristiger Zeithorizont).

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

Im Übrigen: *Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!*

### A.7.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	19.225 m <sup>2</sup>	75 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.557 m <sup>2</sup>	18 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	70 m <sup>2</sup>	< 1 %
Öffentliche Grünflächen (Versickerungsfläche)	1.009 m <sup>2</sup>	4 %
Öffentliche Grünflächen (Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft)	703 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Fläche gesamt:</b>	<b>25.563 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

### **A.8.1.1 Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22.563 m<sup>2</sup>. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet bereits an das Wohngebiet „Pfaffenbügel I“. Richtung Norden und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt das Gebiet an eine Waldfläche. Das Gebiet ist bereits von ausgebauten Straßen (z.B. der „Thorleitenstraße“ im Norden) sowie Wirtschaftswegen eingefasst. Eine Erschließung durch die bereits vorherrschende Infrastruktur und den „Anbau“ an ein bereits bestehendes Wohngebiet stellen gute Voraussetzungen dar.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **A.8.1.2 Tiere, Pflanzen, Fläche / Biologische Vielfalt**

Das Projektgebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Ackerfläche kann potenziell von verschiedenen Tierarten, zum Beispiel offenlandbrütenden Vogelarten, als Lebensraum genutzt werden. Verglichen mit einem naturnahen Biotop ist jedoch auf Ackerflächen eine eher geringe biologische Vielfalt anzutreffen.

Die Umgebung im Osten ist durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich und südlich grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an den Vorhabenraum an, die teilweise durch Rankenstrukturen strukturiert sind. An den nordöstlichen Bereich schließt sich eine Gehölzgruppe an. Westlich, im Anschluss an den angrenzenden Wirtschaftsweg, befindet sich ein forstwirtschaftlich genutztes Waldgebiet, das ein Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten darstellt.

Durch den Baulärm während der Bauphase der Wohngebäude können innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen vorkommende Tierarten gestört und vertrieben werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme als Wohngebiet gehen darüber hinaus Lebensräume verloren. Da es sich jedoch um eine Ackerfläche handelt, die durch eine vergleichsweise geringe biologische Vielfalt gekennzeichnet ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die entstehende Bebauung verursacht neben dem Verlust von Lebensräumen eine stark reduzierte biologische Durchgängigkeit.

Die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, die im Rahmen der Grünordnung verbindlich festgelegt sind, sehen eine Eingrünung unversiegelter Flächen und eine umfassende Durchgrünung des Wohngebietes mit Gehölzen vor. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume teilweise verringert oder verhindert. Die neu entstehenden Strukturen können von Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum genutzt werden, sofern die große Nähe zum Menschen dies zulässt.

### **A.8.1.3 Boden**

Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor. Der Untergrund setzt sich zum Teil aus einem Bodenkomplex der Pararendzinen, Braunerden und Braunerden-Terrae fuscae aus Fließerden, Hangschutt oder Terrassenmaterial der Altmühldonau zusammen. Zudem besteht er teilweise aus Braunerden und (flachen) Braunerden über Terra fusca aus Lößlehm und Residualton über verwittertem Carbonatgestein.<sup>3</sup>

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine Versiegelungen auf. Im Zuge der Bewirtschaftung wird der Boden bearbeitet. Dies führt zu Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus und der Bodeneigenschaften. Die Bodenfunktionen können durch die Nutzung ebenfalls negativ beeinflusst werden. Weiterhin führt das Befahren mit schweren Geräten zur Bodenverdichtung. Je nach Bepflanzung kann die Bodenerosion begünstigt werden. Zudem erfolgt möglicherweise ein Eintrag von Stoffen, beispielsweise von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, in den Boden und nachfolgend in das Grundwasser.

Alltlasten und seltene, schützenswerte Böden sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Wohngebiet wird nicht vollständig versiegelt, sodass einige Bereiche bepflanzt werden und sich potenziell ein intakter Boden entwickeln kann. Die Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens unterstützt eine positive Entwicklung des Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten.

In den überbauten Bereichen erfüllt der versiegelte Boden hingegen seine Funktionen als Filter, Puffer und Speicher nicht mehr. Weiterhin können in diesen Bereichen keine Bodenbildungsprozesse mehr stattfinden. Der Verlust eines Standortes für den Anbau von Kulturpflanzen kann durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht verhindert werden.

Die derzeitige intensive Nutzung als Acker beeinflusst aufgrund der Bodenbearbeitung den natürlichen Bodenaufbau, die Bodeneigenschaften und die Bodenbildungsprozesse. Außerdem gelangen durch die landwirtschaftliche Nutzung Schadstoffe wie Dünge- und Pflanzenschutzmittel in den Boden. Da die Einflüsse auf den Boden und Stoffeinträge in einem Allgemeinen Wohngebiet i. d. R. nicht stattfinden, sind neben den negativen Auswirkungen auch positive Folgen für das Schutzgut Boden zu erwarten. In den begrüneten, mit Gehölzen beplanten Bereichen kann eine naturnahe Bodenentwicklung stattfinden, sofern keine anderen Einwirkungen wie beispielsweise eine starke Bodenverdichtung dies verhindern.

### **A.8.1.4 Wasser**

Infolge der Versiegelung von Flächen wird i.d.R. eine Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses des Regenwassers hervorgerufen. Dies wirkt sich auf die Grundwasserneubildungsrate aus, da weniger Niederschlag versickert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen mehrere Maßnahmen vor, die Niederschlagsversickerung zu unterstützen und den Oberflächenabfluss zu reduzieren. Eine

---

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Themenbereich Boden, Karte „Wasserretentionsvermögen“, Stand 21.04.2017



Versickerungsrate, die vergleichbar mit dem Ausgangszustand wäre, kann jedoch nicht realisiert werden. Der Oberflächenabfluss wird nach wie vor gesteigert.

Im Zuge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden derzeit Schadstoffe, wie z. B. Dünge- und Pflanzenschutzmittel, in die Gewässer und das Grundwasser eingetragen. Bei einer Nutzung als Wohngebiet werden im Normalfall weniger oder keine Stoffe in die Gewässer emittiert. Daher sind durch die zukünftige Nutzung nicht ausschließlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **A.8.1.5 Luft / Klima**

Über den versiegelten Flächen kommt es zur Erhöhung der Lufttemperatur. Da im Zuge der Umsetzung der Planung eine für die Kaltluftentstehung relevante Fläche in Anspruch genommen wird, hat die zukünftige Nutzung zudem einen reduzierenden Einfluss auf die Kaltluftproduktion.

Weiterhin wird der Transport der in den angrenzenden Waldgebieten entstehenden Frischluft in die Siedlungsbereiche durch die Hinderniswirkung der Neubauten stark reduziert.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen in dem entstehenden Wohngebiet trägt zusätzlich zu einer Verminderung der Luftqualität bei.

Die Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Durchgrünung des Wohngebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da die Transpiration des Blattwerkes zur Kühlung und Filterung der Luft beitragen. Trotzdem sind versiegelte Flächen vorhanden, über denen sich die Lufttemperatur erhöht.

#### **A.8.1.6 Landschaft**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Freifläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Sie verfügt über keine landschaftsprägenden Elemente und hat keine herausragende Rolle für das Landschaftserleben eines Betrachters.

Die zukünftige Bebauung knüpft an die bestehende Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand. An der Grenze zur offenen Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt, so dass gravierende Auswirkungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die langfristige und nachhaltige Pflege sichergestellt, denn die Ortsrandeingrünung wird auf öffentlicher Fläche umgesetzt.

#### **A.8.1.7 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung**

Die vorhandene Ackerfläche dient hauptsächlich der Gewinnung von Lebensmitteln und ist daher für den Menschen von Bedeutung.

Sie trägt darüber hinaus zur Kaltluftentstehung und zum Transport von Frischluft bei. Infolgedessen hat sie eine positive Wirkung für die menschliche Gesundheit, da in Belastungsräumen, beispielsweise im östlich angrenzenden Wohngebiet am Pfaffenbügel, Temperaturextreme ausgeglichen und die Luftqualität verbessert wird.

Die Fläche selbst kann derzeit nur bedingt zur Erholung genutzt werden und verfügt über keine landschaftlich bedeutsamen Strukturen, wie z.B. Hecken. Da sie jedoch Teil eines zur Erholung genutzten Landschaftsraumes ist, erfüllt sie eine Erholungsfunktion.

Durch die Verkehrswege im Umfeld besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen. Des Weiteren wirken zeitweise Geruch- und Lärmemissionen infolge der Bewirtschaftung der Ackerflächen auf das Baugebiet ein.

Die Veränderung der Lärmimmissionen von typisch landwirtschaftlichem Lärmaufkommen hin zu einer Wohnnutzung mit den entsprechenden Lärmquellen, wirkt sich vermutlich nicht erheblich auf das Schutzgut Mensch aus.

#### **A.8.1.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

### **A.8.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Ohne die Umwandlung der Flächen in ein Wohngebiet würde die bestehende, intensiv landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich auch langfristig fortgesetzt werden. Es wären keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird der Boden bearbeitet und dadurch negativ beeinflusst. Zudem kommt es zu Stoffeinträgen, beispielsweise von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser. Die Schadstoffeinträge wirken sich darüber hinaus auf die menschliche Gesundheit aus.

Ohne die Überprägung des Vorhabenbereichs durch Straßen und Gebäude wäre die Fläche weiterhin als Lebensraum für verschiedene Tierarten, als Standort für Kulturpflanzen und für die Gewinnung von Lebensmitteln nutzbar. Die Ackerfläche würde weiterhin zur Kaltluftproduktion beitragen und dem Frischlufttransport dienen.

### **A.8.3 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### **A.8.3.1 Vermeidung von Emissionen/ Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Zuge der Nutzung als Wohngebiet entstehen Luftschadstoffemissionen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie den Energieverbrauch in den Wohnhäusern. Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Zudem entstehen durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen Lärmemissionen, die nicht vermieden werden können.

### **A.8.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

### **A.8.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Plangebiet verfügt mit einer mittlere Sonnenscheindauer von 1650 - 1699 Stunden pro Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>4</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer bzw. hydrogeologischer Sicht kritisch und daher nicht möglich.<sup>5</sup>

### **A.8.3.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von der geplanten Nutzung als Wohnbaugebiet geht eine vergleichsweise geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aus.

## **A.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche östlich der Fläche. Das Gebiet kann zudem gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

**Tabelle 1: Zusammenfassung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche durch Fortsetzung einer bestehenden Nutzung.</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes und der Parkplätze /Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Sondergebiete zur freien Landschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> </ul>

<sup>4</sup> Bayerische Staatsregierung: Energie-Atlas Bayern, Thema Solarenergie, Karte „Sonnenscheindauer Jahresmittel“, Stand: 24.07.2017

<sup>5</sup> edb., Thema Geothermie, Karte „Günstige Gebiete für Erdwärmesonden“, Stand: 24.07.2017

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> </ul>

### A.8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert. Darüber hinaus trägt die Konzentration auf leistungsfähige Siedlungseinheiten zur langfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bei.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Marktgemeinde wurden verschiedene Alternative Planungsmöglichkeiten geprüft (Erschließungssysteme, Grundstücksgrößen). Im Ergebnis wurde der vorliegende Vorentwurf erarbeitet.

Das Gelände kann gut erschlossen werden und im Zuge der Baustelleneinrichtung sind nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. In Anbetracht des Landschaftsbilds würde sich die Nutzung des Geländes als Wohngebiet gut in den Rest der Landschaft, sowie in das Ortsbild eingliedern.

### A.8.6 Referenzliste mit Quellen

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Auswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen verwendet.

Schutzgut	Quellen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online-BayernAtlas: „<a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/</a>“, Thema Umwelt</li> <li>▪ sowie Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz- FIN-Web (Online Viewer): „<a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a>“</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a>“, Themenbereich Boden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Umwelt, Naturgefahren</li> </ul>

Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Topographische Karte</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Freizeit in Bayern, Umwelt</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Thema Planen und Bauen</li> </ul>

Als Informationsgrundlage für die Belange des technischen Umweltschutzes wurde der Energie-Atlas der Bayerischen Staatsregierung verwendet.

## B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 290 der Verordnung der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)