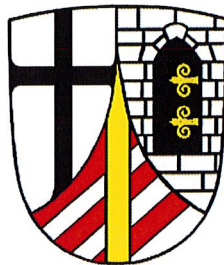


BEBAUUNGSPLAN
„Pfaffenhofen West“
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: 400
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C BEGRÜNDUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf 26.08.2019

Fassung vom 25.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

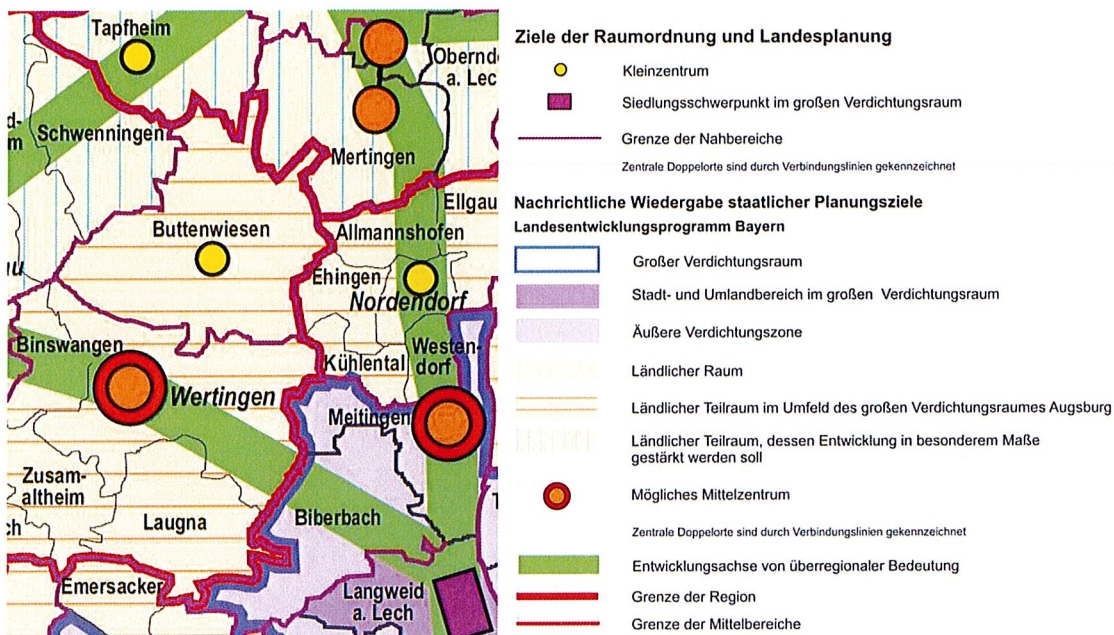
1.	LAGE UND BESTANDSSITUATION	3
1.1	<i>Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele</i>	3
1.2	<i>Derzeitige Nutzung</i>	5
1.3	<i>Bestandsbeschreibung</i>	6
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG	8
4.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT	9

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

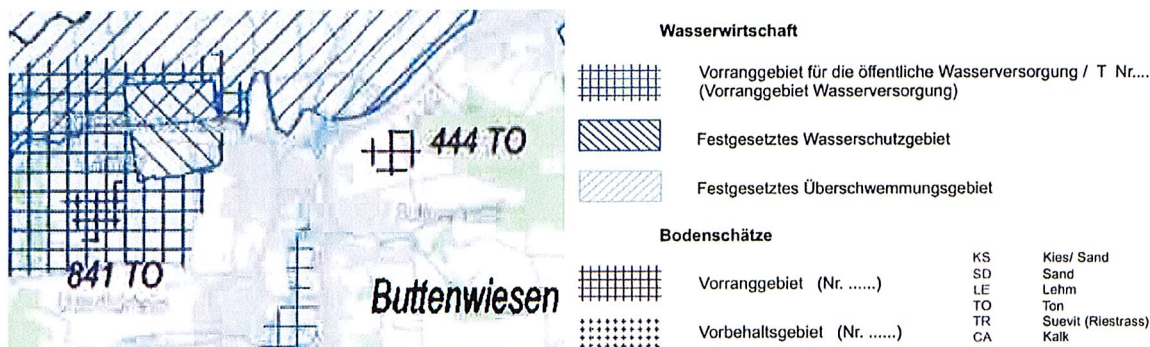
Regionalplan Region Augsburg (9)

Pfaffenhofen a. d. Zusam gehört zum Kleinzentrum Buttenwiesen und liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausreichend weit von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Landschaftsschutzgebieten entfernt (Karte „Natur und Landschaft“).

Etwas westlich befindet sich ein Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung (Karte „Siedlung und Versorgung“).



Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Buttenwiesen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Landwirtschaft. Östlich ist Ortsrandeingrünung vorgesehen. Anschließend liegt der Ort Pfaffenhofen a.d.Zusam. Wohnbauflächen sind Rot dargestellt, Dorfgebiet in Orange und Grünflächen in Hellgrün. Der gestrichelte Bereich westlich zeigt ein Bodendenkmal an.

Obwohl der FNP kein Wohngebiet festsetzt, kann die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend § 13b BauGB vor einer Flächennutzungsplanänderung bzw. -ergänzung erfolgen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von knapp 1,0 ha.

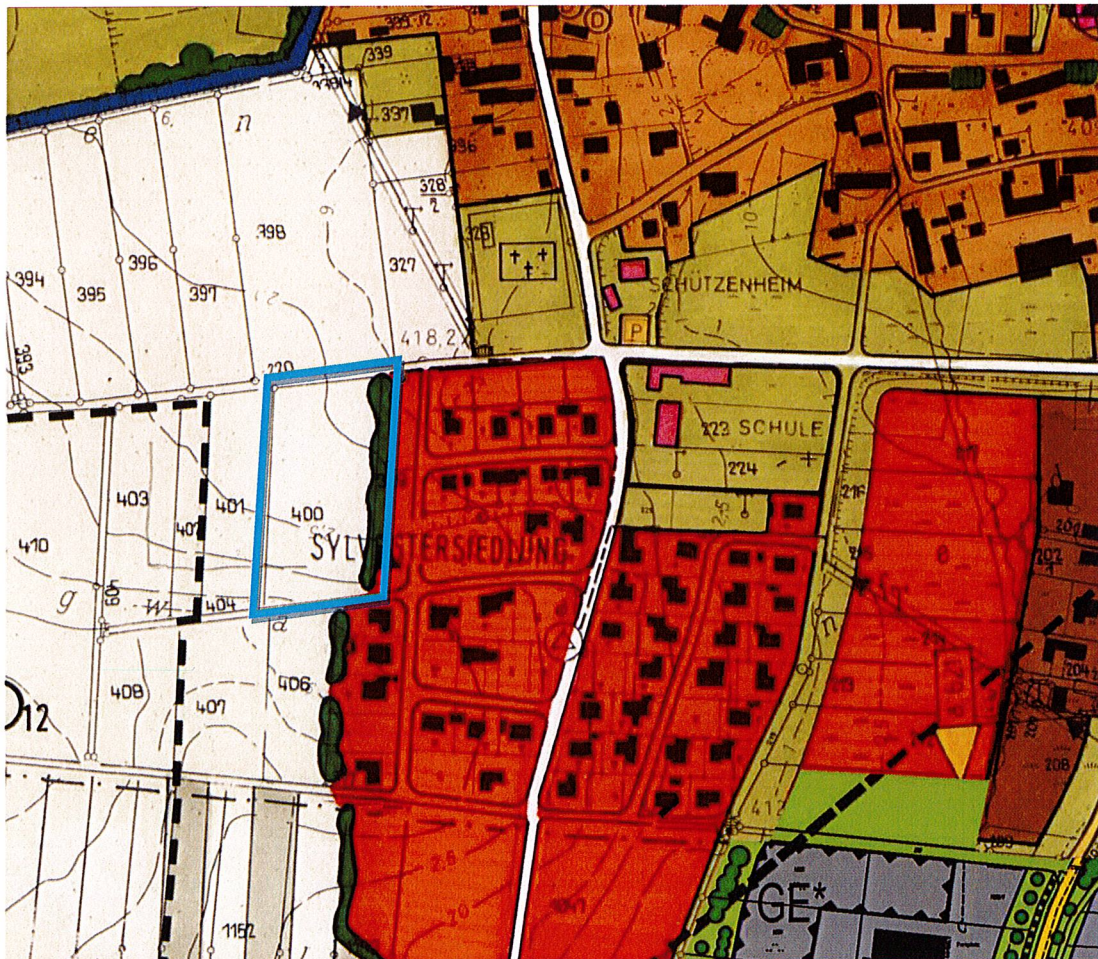


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinde Buttenwiesen (Stand 1993)
mit Darstellung des Geltungsbereiches des neu geplanten Bebauungsplanes (blau) (OM)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Arten- und Biotopschutzprogramm

Es liegt derzeit keine Planung vor.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet neigt sich von Südwesten nach Nordosten. Es wird momentan fast ausschließlich als Wiese genutzt.

Das Flurstück ist durch Gehölze eingegrünt. Im Osten schließt Wohnnutzung an. Westlich ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Umgebung muss sichergestellt sein.



Abb. 4: Luftbild BayernAtlas (OM); Beschriftung der bestehenden Nutzungen; Planungsgebiet ist blau eingefasst
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Norden existiert bereits eine befestigte Erschließungsstraße die das Gebiet mit dem Osten des Dorfs verbindet. Im Süden verläuft ein Feldweg.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Ortschaft Pfaffenhofen a.d.Zusam, zwischen der Verlängerung des Fichtenwegs (südlich) und der Straße „Mittelgwand“ (nördlich). Eine Erschließung parallel zum Kornweg wird nötig, um die dreireihige Bebauung zu erschließen. Weiter östlich liegt Buttenwiesen, südlich Unterthürheim.

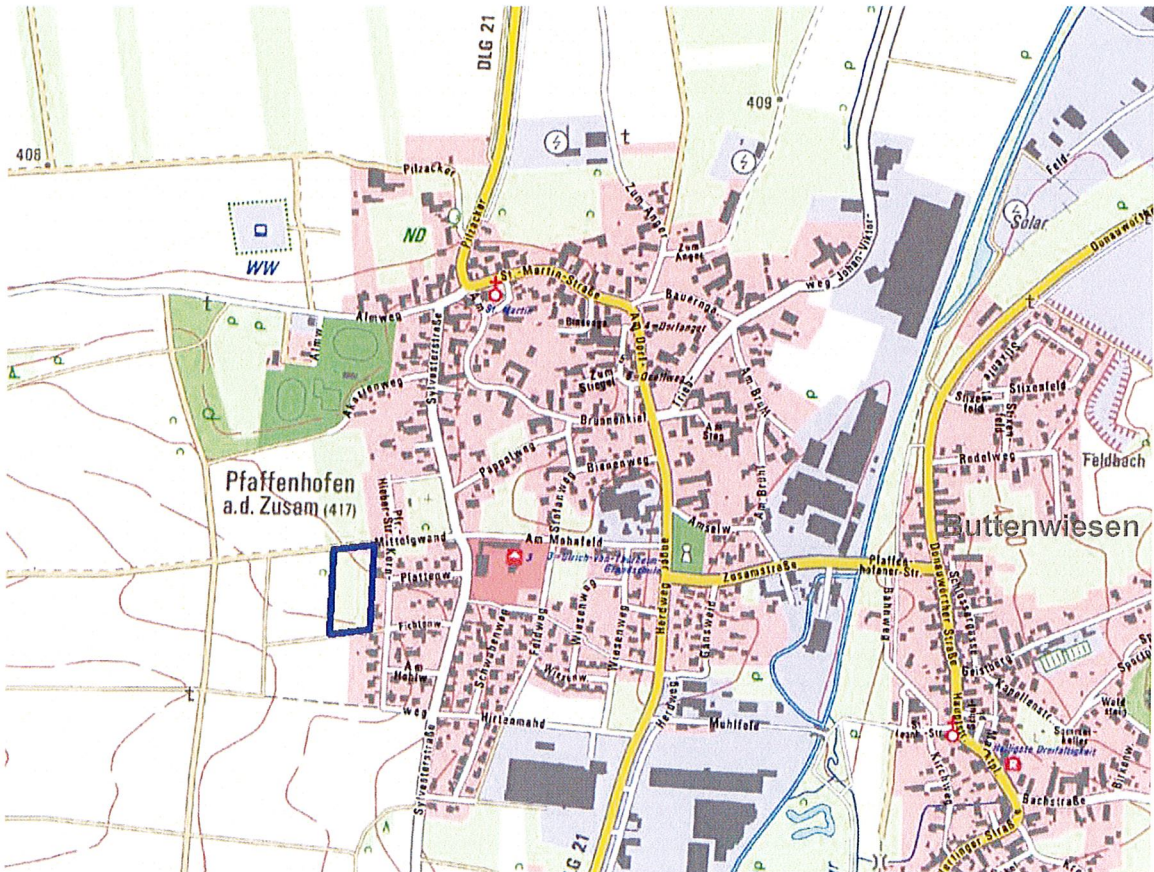


Abb. 5: Topographische Karte BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau – Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Iller-Lech-Schotterplatten (046) zugeordnet.

Entsprechend bewegt ist die Landschaft – vor allem im Vergleich zu dem ebenen Donaured nördlich und westlich.

Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) „Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)“ (Nr. 3a) genannt. Böden mit Löss zeichnen sich durch eine gute Ertragsfähigkeit aus.

Als Grünland mit Gehölzeinfassung ist der Boden weitgehend vor Verwitterung geschützt. Die Äcker der Umgebung erfahren regelmäßige Umgrabung und Offenlegung. Dadurch sind sie durch Wasser und Wind erodierbar. Östlich zum geplanten Bebauungsplan befindet sich das Siedlungsgebiet Pfaffenhofens, dessen Boden als stark anthropogen verändert eingestuft werden kann.

Hochwasser und Wassersensibler Bereich

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Etwa 800 m östlich liegt das nächste Fließgewässer die Zusam zwischen Pfaffenhofen und Buttenwiesen. Stillgewässer sind weiter entfernt.

Gesicherte Hochwasserüberschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind entsprechend weit entfernt (nördlich bzw. an der Zusam). Aufgrund der Topographie ist die Fläche wenig durch Wasser (Überschwemmungen) beeinflusst.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Etwas nördlich existiert ein Trinkwasserschutzgebiet.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Biotopstrukturen und Schutzgebiete der Natur

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Kartierte Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete liegen weit außerhalb des von der Planung beeinflussten Bereichs.

Nördlich wird ein Baugebiet von einer Ausgleichsfläche eingefasst.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (intensive Ackernutzung und Ortsrandlage) kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten betroffen sind. Zudem sind im Planungsgebiet keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten und ist durch ein bewegtes Gelände geprägt. Das Planungsgebiet fällt Richtung Ort (Nord-Osten) hin ab. Die Umgebung zeichnet sich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und ausgeräumte Flur aus. Lediglich um das Planungsfurstück und entlang der westlich verlaufenden Straße finden sich Gehölze. (Hecke bzw. Allee)

Aufgrund der Lage und des Geländeverlaufs ist von einer eher geringen Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Eine Ortsrandeingrünung ist dennoch vorgesehen und verringert die Beeinträchtigung weiterhin.

Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder Boden- noch Baudenkmäler. In 100 bzw. 150 m Entfernung liegt das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-7-7330-0061) und „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapellenwüstung St. Sylvester“ (D-7-7330-0240).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Baugrundgutachten der IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg Nr. 3257-2 vom 09.11.2018 enthält keine Hinweise auf etwaige Bodenfunde.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, der Notwendigkeit an Wohnraumangebot in Pfaffenhofen mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets entgegen zu kommen und den Bebauungsplan „Pfaffenhofen West“ aufzustellen. Bei der Ausweisung des zuletzt erschlossenen Baugebiets Platten (Pfarrer-Hieber-Straße) wurde die Verfügbarkeit der in ganz Pfaffenhofen vorhandenen Baulücken geprüft. Die Verfügbarkeit hat sich entsprechend der aktuellen Marktsituation nicht verbessert. Durch die hohe An-

zahl der Bauplatzinteressenten (derzeit 41) ist der Bedarf für die neu auszuweisenden 12 Bauplätze mehr als gedeckt.

Die Bebauung kann vorhandene Erschließungsstrukturen nutzen und stellt eine Erweiterung der Siedlung dar. Durch eine sinnvolle Eingrünung kann die Situation, für die ohnehin nur im geringen Maß betroffenen Schutzgüter verbessert werden.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG

Aufgrund der nördlich und südlich vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der Ergänzung zu bestehender Wohnbebauung ist das Gebiet als Erweiterung gut geeignet, um dem Wohnraumbedarf entgegen zu kommen.

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gemäß §4 (3) sind nicht zulässig.

Da es sich um einen Ortsrand handelt, wird die Grundflächenzahl mit max. 0,4 festgesetzt. Bei einer zur Umgebung passenden maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,7.

Die Dachform darf zeitgemäß sein und wird folglich nicht eingeschränkt.

Die Werte können ferner der Satzung bzw. dem Planteil entnommen werden.

Zur Erschließung des Gebiets ist eine Nord-Süd gerichtete Straße anzulegen. Um bei Starkregen anfallendes Niederschlagswasser zu kanalisieren ist östlich der Erschließungsstraße eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Anfallendes Wasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

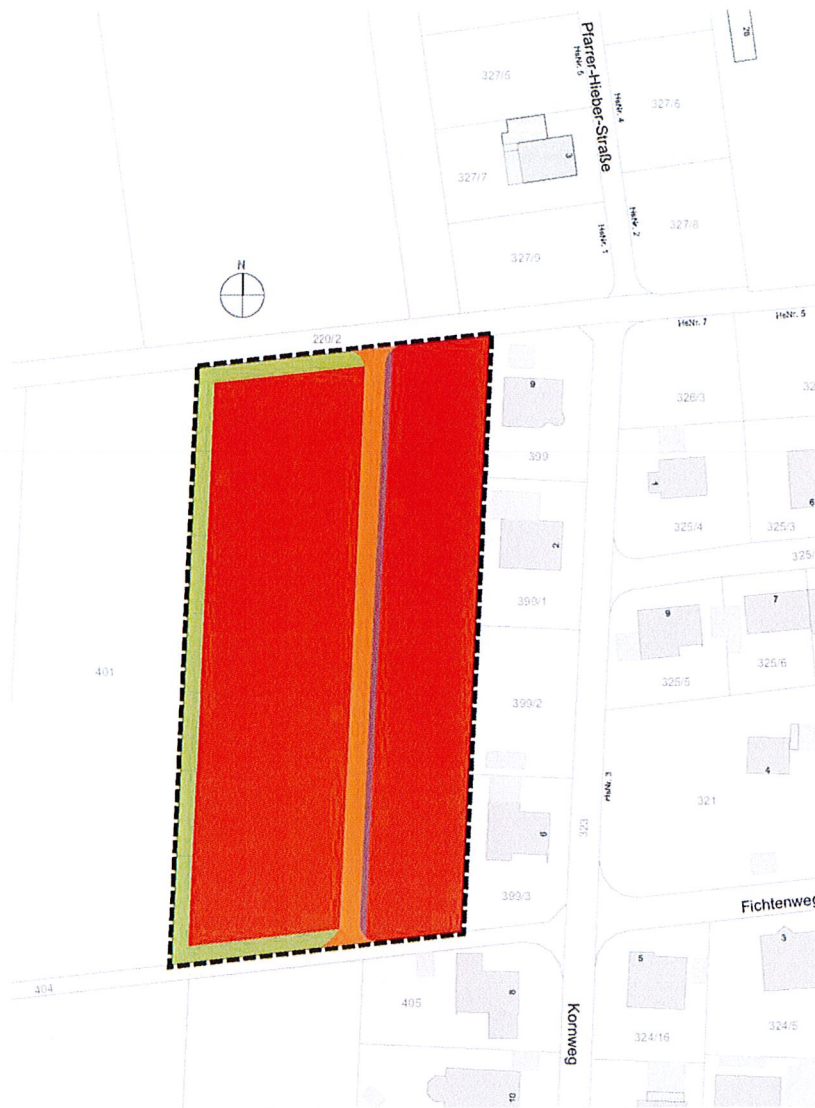


Abb. 9: Planungsgebiet (rot) mit Erschließung (orange) und Eingrünung (grün) – Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

4.1 Ortsrandeingrünung

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, wird Richtung Westen private Eingrünung festgesetzt, die, soweit nicht bereits vorhanden, entsprechend der Satzung zu bepflanzen ist. Außerdem ist östlich der Erschließungsstraße eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die ebenso privat gepflegt wird.

4.2 Innere Durchgrünung

Die Begrünung innerhalb des Baugebietes wird mittels festgesetzter Hausbäume sichergestellt. Hierbei werden gemäß Pflanzliste heimische und für die Region typische Baumarten und Sorten vorgeschlagen.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da es sich um das vereinfachte Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist weder eine Umweltprüfung noch die Anwendung der Eingriffsregelung notwendig.