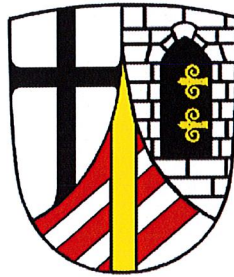


BEBAUUNGSPLAN
„Pfaffenhofen West“ – 1. Änderung
OT Pfaffenhofen an der Zusam

FLUR-NR: 220/2; 400; 400/1 BIS 400/12
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN A.D.ZUSAM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C BEGRÜNDUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf 26.07.2021
2. Entwurf 29.11.2021

Fassung 31.01.2022

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.

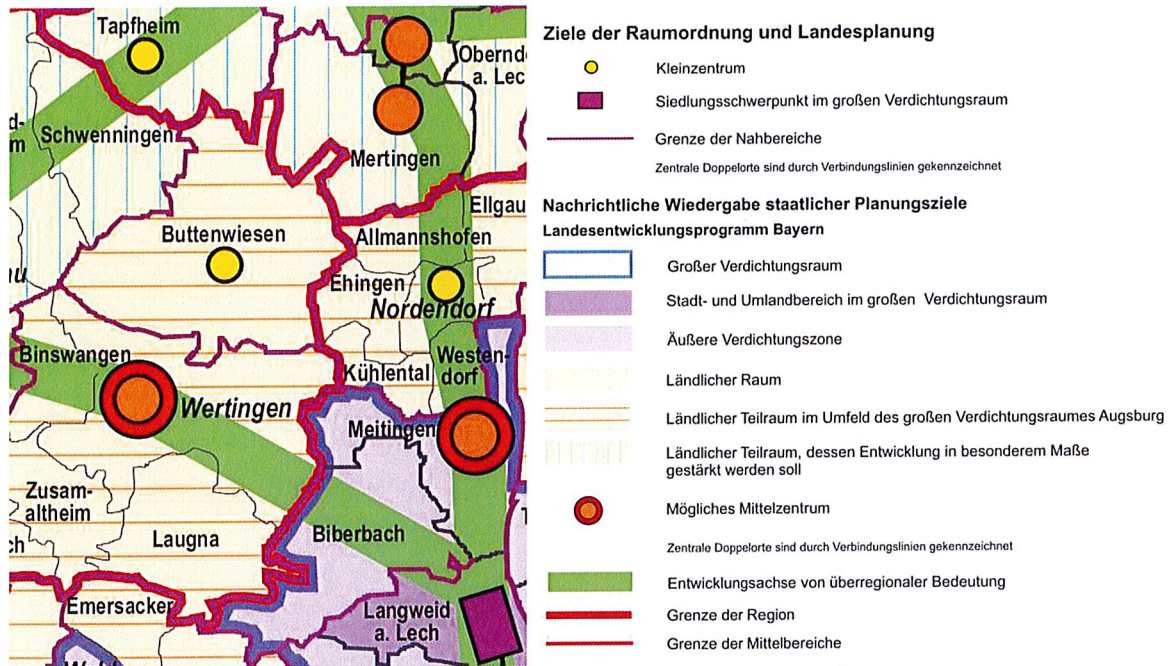


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM) – Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

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“).

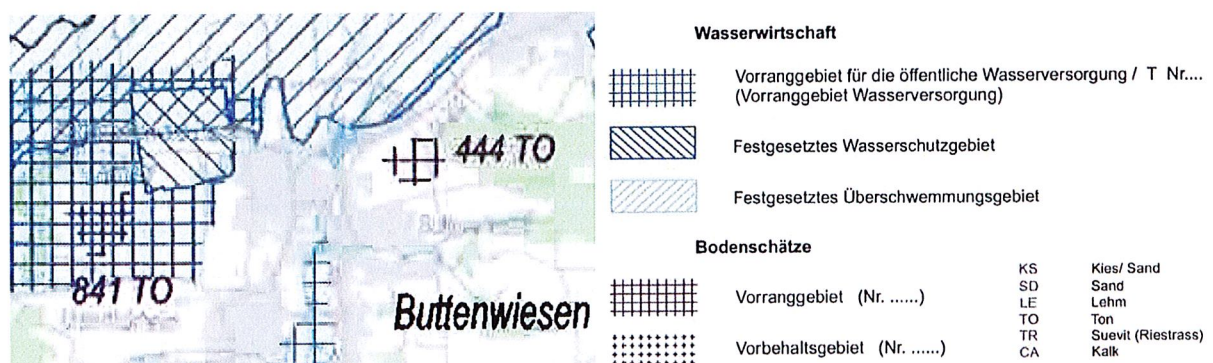


Abb. 2: Karte Natur und Landschaft - Regionalplan Augsburg (OM) – Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte entsprechend § 13b BauGB vor einer Flächennutzungsplanänderung bzw. -ergänzung. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

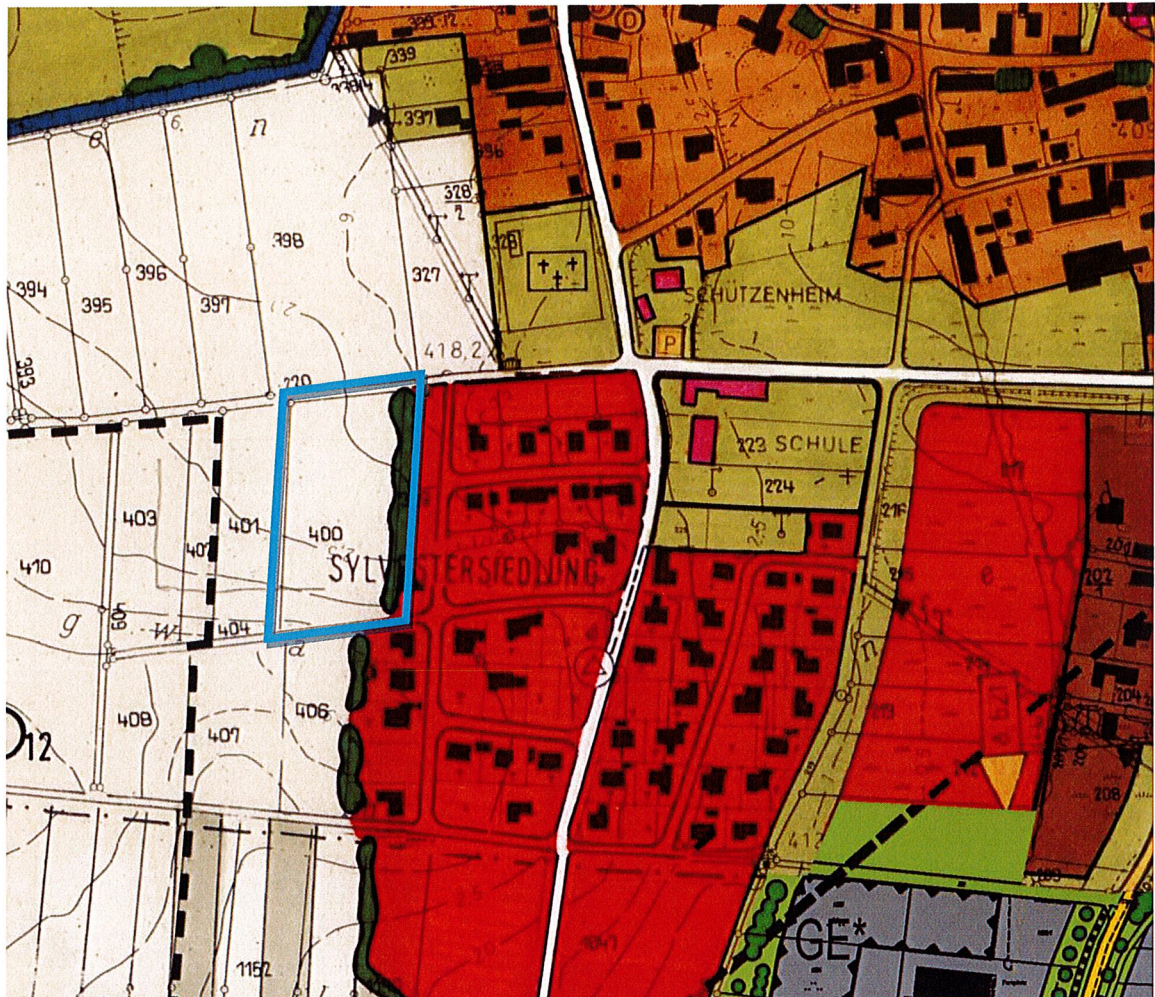


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinde Buttenwiesen (Stand 1993)
mit Darstellung des Geltungsbereiches des neu geplanten Bebauungsplanes (blau) (OM)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

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 Planungsflurstück 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.

Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, der Notwendigkeit an Wohnraumangebot in Pfaffenhofen mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets entgegenzukommen 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.

1. Änderung:

- Bedingt durch eine Anfrage zum Bau eines Doppelhauses auf Grundstück (I) erlaubt die Satzung nun Doppelhäuser. Durch Doppelhäuser erfolgt eine effektivere Ausnutzung der Baufläche, was dem Ziel, Fläche zu sparen, zugutekommt. Die Mindest-Flächengrößen dafür entfallen.
- Für die Baugebiete „Platten“, „Platten-Erweiterung (in Planung)“ und „Pfaffenhofen West“ sollen aufgrund des räumlichen Zusammenhangs bei Gebäudehöhe und Dachform ähnliche Grundbedingungen geschaffen werden, die Satzung wird daher an die beiden anderen Satzungen angepasst.
- Die Eingrünung auf der Nordseite entfällt aufgrund der Neuplanung des Baugebiets „Platten-Erweiterung“ im Anschluss. Somit wird hier auch die Baugrenze angepasst und eine Zufahrt zum Grundstück (I) über die Nordseite zugelassen.
- Die Bezugspunkte für die Gebäudehöhen werden an die Erschließungsstraßen geknüpft, um den dort nötigen Geländeanpassungen auch in den Privatgrundstücken zu folgen. Die Höhenfestsetzungen werden inhaltlich an kürzlich genehmigte Bebauungspläne in ähnlicher Lage angepasst.
- Die Änderungen bei der öffentlichen Entwässerung erfolgen aufgrund der Bodenbeschaffenheit, eine örtliche Versickerung ist nicht möglich. Die zur privaten Entwässerung zu verbauenden Zisternen werden aufgenommen.
- Die Änderungen an der Erschließungsstraße inklusive Begrünung durch Straßenbäume nehmen den Stand der Erschließungsplanung auf.
- Bei den nördlichen und südlichen an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken werden Sichtdreiecke ergänzt.
- Der Geltungsbereich wird um die Fläche auf Fl.Nr. 220/2 erweitert, die den Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße darstellt.
- Eine Mindestanzahl von Stellplätzen pro WE wird aufgenommen.
- Steingärten werden nicht zugelassen.
- Die aufgrund der Nähe zu Bodendenkmalen nötige Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen wird aufgenommen.
- Die zu dulddenden Immissionen von Landwirtschaft und kirchlichen Einrichtungen werden detaillierter aufgenommen.

Durch die Änderungen ergeben sich keine erkennbaren Nachteile für die Eigentümer. Auch die Reduzierung von 10 m auf 9,50 m Gebäudegesamthöhe kann nicht als Nachteil gewertet werden, da nur 2 Vollgeschosse zulässig waren und sind.

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 entgegenzukommen.

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, **bei dem Flurstück 400/6 eine GFZ von 0,8.**

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.~~ Die öffentliche Entwässerung erfolgt aufgrund der Bodenverhältnisse über die Kanalisation. Für die private Entwässerung werden Zisternen auf den Grundstücken gebaut. Anfallendes Wasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

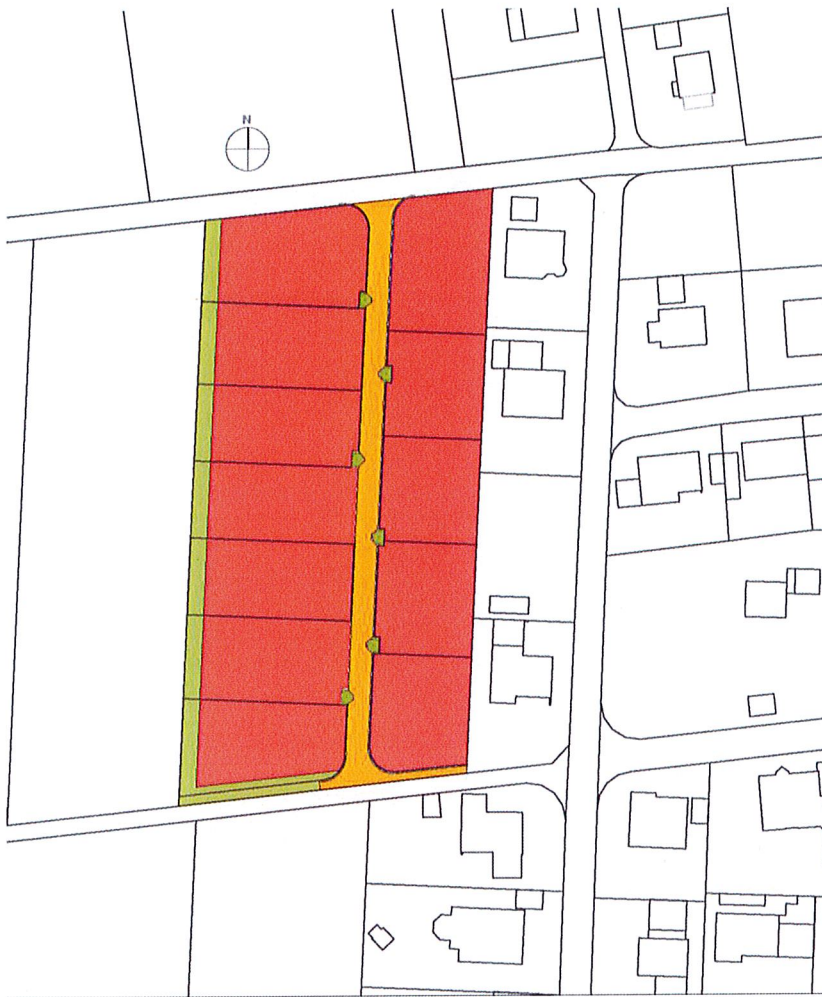


Abb. 9: Planungsgebiet (rot) mit Erschließung (orange) und Eingrünung (grün) – Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

Entlang der Erschließungsstraße werden außerdem Laubbäume gepflanzt.

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.