

GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



1. Änderung zum

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "Pfaffenhofen-Nord"

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 30.06.2025

Begründung nach § 9/8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Pfaffenhofen Nord"

1. Veranlassung

Der Eigentümer der von der 1. Änderung überzogenen Parzelle benötigt einen größeren Bauraum als dieser bisher vorgesehen war. Mit einer Verschiebung der betroffenen Baugrenzen im nördlichen Bereich des Grundstückes entlang der Erschließungsstraße (Speckfeld) kann dieses Ziel erreicht werden.

Um diesem Erfordernis nachkommen zu können, hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuß der Gemeinde Buttenwiesen in der Sitzung vom __.__.2025 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchzuführen.

2. Lage im Raum

Der Bebauungsplan liegt im Norden der Ortslage von Pfaffenhofen, umgeben im Norden und Westen von der Kreisstraße DLG 23. Nach Osten grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die betroffene Parzelle befindet sich im Süden des Bebauungsplangebietes und ist als Gewerbegebiet typisiert (GE I) bzw. als TF07 bezeichnet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Buttenwiesen existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, der für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert wurde. Die jetzige Flächendarstellung entspricht somit dem Flächennutzungsplan, die Änderung geht ebenfalls mit diesem konform.

4. Inhalte der Änderung

Überbaubare Fläche

Im Norden des Grundstückes, im Nachbereich zur Erschließungsstraße und im Zufahrtsbereich, wird die Baugrenze erweitert und näher an die Straße gerückt. Dadurch kann die Nutzung des Grundstückes wie vom Eigentümer vorgesehen erfolgen.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche erfolgt unverändert über die geplante Erschließungsstraße (Speckfeld).

Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zu den Gebäuden, deren Bauweise und Gestaltung bleiben unverändert.

5. Schutz von Natur und Landschaft, Kompensation

Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanung wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt, die Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sowie der Kompensationsbedarf ermittelt und die Maßnahmen festgesetzt.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein weiterer Kompensationsbedarf.

6. Änderungsfläche

Gewerbefläche GE I, ca. ca. 4.650m²

7. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Altlasten

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung sind durch die Gemeinde bzw. die Versorgungsträger sichergestellt.

Die Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung und Versickerung/Ableitung gelten unverändert fort.

Altlasten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt

8. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wird die jetzt gegenständliche Änderungsfläche als Teilfläche TF07 geführt. Die dafür gültigen Regelungen bestehen unverändert fort.

9. Hinweise zum vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll den Nutzungsanforderungen des Eigentümers zu entsprochen werden, indem der Bauraum nordseitig zur Straße hin ausgeweitet wird.

Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern abzusehen ist, hat die Gemeinde Buttenwiesen beschlossen, für die vorliegende 1. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB anzuwenden.

Es wird daher

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 abgesehen,
2. für die Öffentlichkeit die Auslegung nach §3 Abs. 2 durchgeführt,
3. für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach §4 Abs. 2 durchgeführt.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und §10a Absatz 1 abgesehen; §4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

10. Auswirkungen

Die geplante Änderung hat keine weitergehenden Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild als der bisherige Bebauungsplan.

Buttenwiesen, den __.__.2025

Hans Kaltner
1.Bürgermeister

