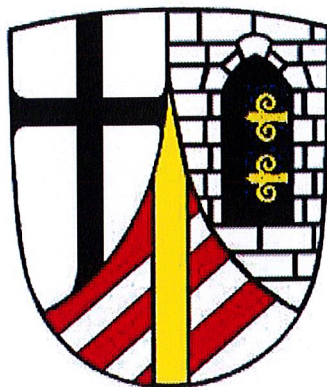


GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



1. Änderung zum

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "Pfaffenhofen-Nord"

TEXTTEIL

Fassung vom 27.10.2025

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund der §§2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 ([BGBl. I S. 221](#)) m.W.v. 01.10.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 und S. 619), durch §4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

1. Änderung zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

in der Fassung vom 27.10.2025 als

SATZUNG

1. Bestandteile der 1. Änderung

Für das Gebiet im südlichen Teil des Bebauungsplanes „Pfaffenhofen Nord“ Gemeinde Buttenwiesen, OT Pfaffenhofen, bestehend aus der Fl.Nr. 701 Gemarkung Pfaffenhofen, bildet die von orb-bauconsult ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung vom 27.10.2025 zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 1. Änderung. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 27.10.2025.

Die 1. Änderung besteht aus der Änderungsplanzeichnung mit Textteil und Begründung, die für den Änderungsbereich die vorangehende Fassung ersetzen.

Bestandteile der vollständigen Satzung sind die Planteile Bebauungsplan und PIK Suchraumkarte, Textteil samt Begründung und Umweltbericht; darüber hinaus die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon (Augsburg) mit der Bezeichnung LA17-186-G01-01 sowie das Bodengutachten Nr. 17K0214 der Fa. IFM (Leipheim).

Für den ungeänderten Geltungsbereich gelten alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen weiterhin fort.

A Festsetzungen durch Text:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das im Bebauungsplan als GE I bzw. TF07 bezeichnete Grundstück.

2. Inhalt der Änderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind in der Änderungszeichnung neu festgesetzt und im nördlichen Bereich erweitert worden. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

3. Sonstige Festsetzungen

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungsplanfassung gelten auch für den Änderungsbereich unverändert fort.

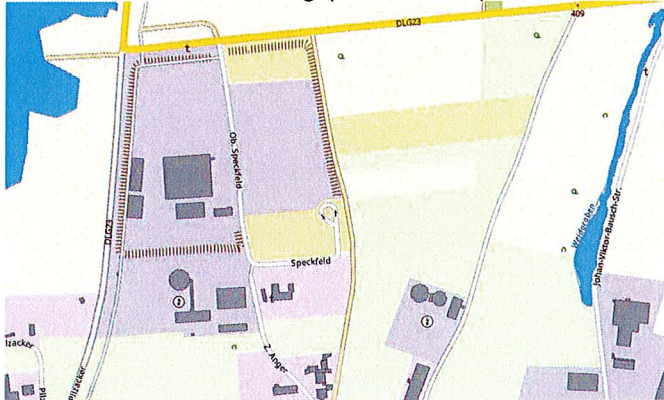
B Hinweise:

Die Hinweise aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung gelten unverändert fort.

Folgende Hinweise zum Wasserrecht werden ergänzt:

- Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserspiegellagen von bis 408,78 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Informative Darstellung (Quelle: Bayernatlas. Hochwasserkarten):



dunkelblau: betroffene Flächen HQ100



hellblau: betroffene Flächen HQextrem

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).

- Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Zusam (Deiche im Bereich der Ortslage von Buttenwiesen) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.
- Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

C Inkrafttreten:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Buttenwiesen, den 27.10.2025

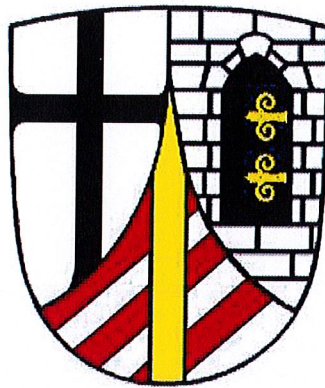


Hans Kaltner
1. Bürgermeister



GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



1. Änderung zum

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "Pfaffenhofen-Nord"

PLANTEIL

Fassung vom 27.10.2025

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung am 11.12.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Pfaffenhofen - Nord" in Pfaffenhofen im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2025 bis 22.08.2025 sowie in der Zeit vom 27.08.2025 bis 27.09.2025 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2025 bis 22.08.2025 öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 27.10.2025 in der Sitzung des Gemeinderats behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2025 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.10.2025 ausgefertigt.

Buttenwiesen, den 30.10.2025



Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 31.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Buttenwiesen, den 31.10.2025

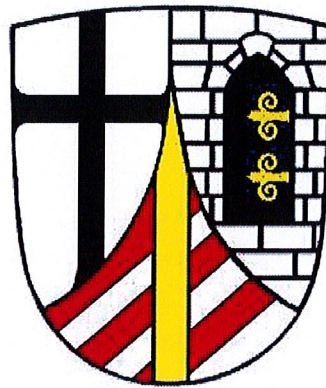


Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



1. Änderung zum

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "Pfaffenhofen-Nord"

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 27.10.2025

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 Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen in der Sitzung vom 11.12.2023 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 Grundstücks, 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. Es wird auf die ergänzten Hinweise zu Hochwasserrisikoflächen hingewiesen.

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 27.10.2025


Hans Kaltner

1. Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Nord“ (Speckfeld) in Pfaffenhofen

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 27.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Nord“ (Speckfeld) in Pfaffenhofen als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Nord“ (Speckfeld) in Pfaffenhofen in Kraft.

Jedermann kann die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, Zimmer-Nr. 07, während der üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

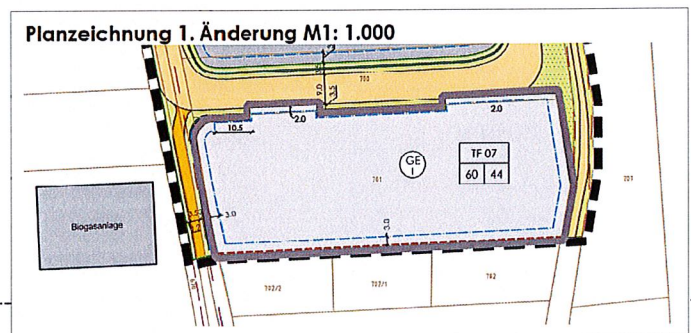


1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 31.10.2025


Gudrun Bentele
Bauamt



(ohne Maßstab)

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Buttenwiesen. Gleichzeitig veröffentlicht auf der Homepage der Gemeinde Buttenwiesen (https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtliche_bekanntmachungen).

Angeschlagen am 31.10.2025

Abzunehmen ab 31.01.2025

Abgenommen am _____ Unterschrift _____