



# Markt Pfaffenhausen

---

## Bebauungsplan „Allgemeines Wohnbaugebiet Weilbacher Straße West“ in Pfaffenhausen

Verfahren nach § 13b BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung vom 27. Oktober 2020

Verfasser:  
Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Markt.....   | 1  |
| Präambel .....   | 3  |
| I. Begründung.....   | 4  |
| 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                | 4  |
| 1.1. Regionalplan .....                                      | 4  |
| 1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan .....                | 4  |
| 1.3. Planungsrechtliche Situation .....                      | 5  |
| 1.4. Eigentumsverhältnisse .....                             | 5  |
| 1.5. Denkmalschutz .....                                     | 5  |
| 1.6. Immissionsschutz.....                                   | 5  |
| 1.7. Fließgewässer.....                                      | 5  |
| 1.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....                 | 6  |
| 2. Beschreibung des Plangebietes .....                       | 7  |
| 2.1. Lage und Geltungsbereich .....                          | 7  |
| 2.2. Größe .....   | 8  |
| 2.3. Topographie und Vegetation .....                        | 8  |
| 2.4. Geologie und Hydrologie.....                            | 8  |
| 2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen .....               | 8  |
| 2.6. Grünordnerisches Gesamtkonzept .....                    | 9  |
| 3. Erschließung.....   | 9  |
| 3.1. Verkehrliche Erschließung.....                          | 9  |
| 3.2. Wasserversorgung .....                                  | 9  |
| 3.3. Abwasserentsorgung.....                                 | 9  |
| 3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....    | 10 |
| 3.5. Stromversorgung .....                                   | 10 |
| 3.6. Fernmeldeanlagen .....                                  | 11 |
| 3.7. Abfallbeseitigung.....                                  | 11 |
| 3.8. Erschließungsträger .....                               | 11 |
| 3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung ..... | 11 |
| II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht.....                  | 11 |
| III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....                    | 11 |

## Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung hat der Gemeinderat Pfaffenhausen in seiner Sitzung vom XXX die Aufstellung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohnbaugebiet Weilbacher Straße West“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden.

### § 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 27.10.2020
- Textliche Festsetzungen vom 27.10.2020

### § 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfaffenhausen, den

.....

1. Bürgermeister

# **I. Begründung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Weilbacher Straße West“ plant der Markt Pfaffenhausen die Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

## **1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **1.1. Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Donau-Iller ist Pfaffenhausen als Kleinzentrum mit überregionaler Bedeutung dargestellt.

### **1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Gesetzgeber hat durch die Erweiterung des Baugesetzbuches um den § 13 b BauGB eine Möglichkeit geschaffen, Bebauungspläne, deren Geltungsbereich im Außenbereich liegt, in die Ortslage einzubeziehen. Die Voraussetzung der maximalen bebaubaren Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ist im vorliegenden Fall eingehalten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB unter Bezugnahme auf § 13 a BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem förmlichen Verfahren nicht erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung (ohne Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde). Gleichzeitig kann im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung entfallen, soweit keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, somit entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes. Naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da sich auf dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Teil der Planfläche keinerlei Baum- oder Gehölzbestand befindet.

Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung, der Innenentwicklung im Allgemeinen sowohl eine Entwicklung auf anderen Flächen des Gemeindegebietes wurden von der Gemeinde Pfaffenhausen im Vorfeld dieser Planungen geprüft. Aus verschiedensten Gründen, z.B. fehlende gemeindeeigene Grundstücke, kein Erwerb von Fremdgrundstücken möglich usw. wurde das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes gewählt bzw. hat sich ergeben.

### **1.3. Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz des Marktes Pfaffenhausen.

### **1.5 Denkmalschutz**

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

### **1.6 Immissionsschutz**

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige landwirtschaftlich bedingte Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Die Immissionen aus der benachbarten Bundesstraße B16 sowie der Bahnlinie Krumbach - Mindelheim

### **1.7 Fließgewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Fließgewässer.

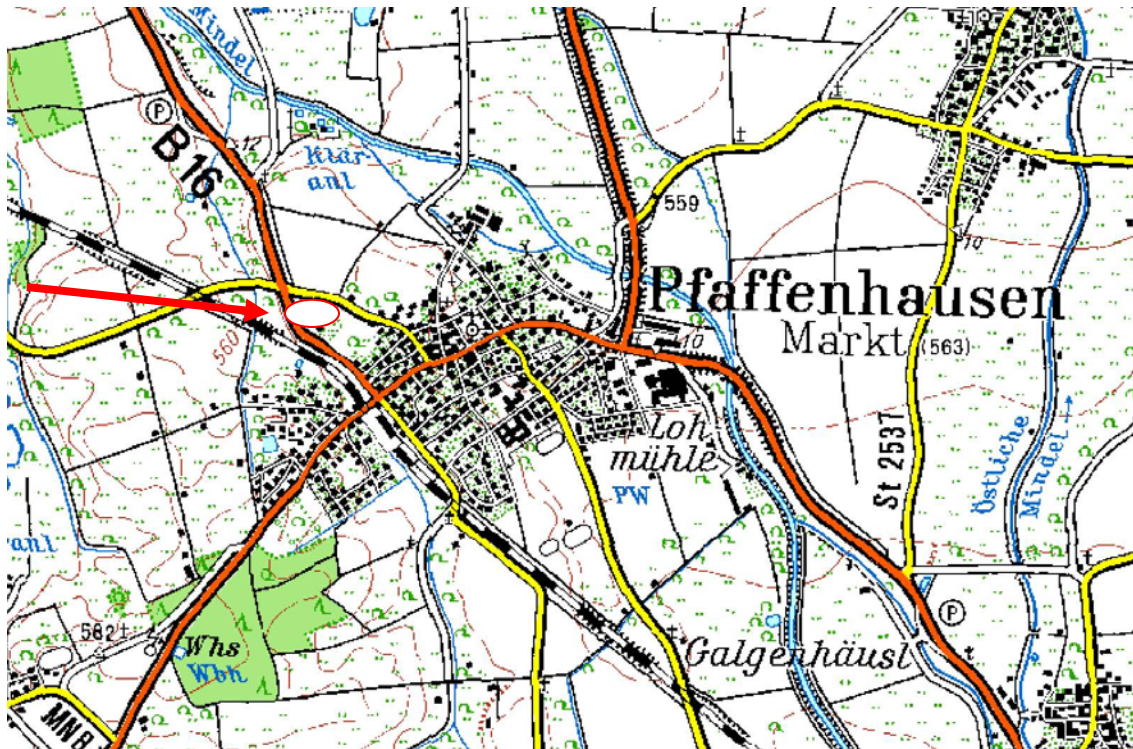
## 1.8 **Geltende Vorschriften und Gesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfaffenhausen, ca. 500 m vom Ortszentrum entfernt. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 274, 275, 276, 278, 279 und Flur Nr. 282 Gemarkung Pfaffenhausen.

## 2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,164 ha. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

|                                 | <b>Beschreibung</b>                        | <b>Größe [m<sup>2</sup>]</b> | <b>%</b>      |
|---------------------------------|--|------------------------------|---------------|
| 1.                              | Wohnbaugrundstücke                         | 9.815                        | 84,32         |
| 2.                              | Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze | 1.500                        | 12,89         |
| 3.                              | Öffentliche Grünflächen / Grünwege         | 325                          | 2,79          |
| <b>Gesamter Geltungsbereich</b> |  | <b>11.640</b>                | <b>100,00</b> |

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Westen offenen Landwirtschaftsnutzung mit geringfügigem Gehölzbestand. Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Im Vorfeld der Planungen wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Der anstehende Boden besteht aus Oberboden mit wechselnd mächtigen Deckschichten über ausgeprägten quartären Kiessanden. Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für diesen Bereich vor. Grundwasser wurde bei den Bodenaufschlüssen in Tiefen zwischen 4,50 und 5,50 unter GOK angetroffen.

## 2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Wohnbaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung,
- im Osten und Nordwesten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten durch einen Einkaufsmarkt,
- im Süden durch das noch zu errichtende Feuerwehrgebäude des Marktes Pfaffenhausen



## **2.6. Grünordnerisches Gesamtkonzept**

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Randeingrünung nach Osten auf Privatgrund
- Straßenbegleitgrün
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

## **3. Erschließung**

### **3.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Wohnbaugebiet wird über eine (noch zu erstellende) Erschließungsstraße von Norden und Westen her über die Weilbacher Straße erschlossen.

### **3.2. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung sichergestellt.

### **3.3. Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation von Pfaffenhausen abgeleitet.

Bei der Erstellung der Grundstücksentwässerung sind von den Grundstückseigentümern – insbesondere zur Verhinderung von Rückstau aus dem öffentlichen Kanal – u.a. folgende Normen zu beachten: DIN 1986 Teil 1-4 i.V.m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1, DIN EN 752

### **3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen soll vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohrversickerung anzuwenden. Schachtversickerung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

### **3.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers.

### **3.6 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

### **3.7 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

### **3.8 Erschließungsträger**

Die Erschließung erfolgt vollständig durch den Markt Pfaffenhausen.

### **3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung**

Der Markt Pfaffenhausen möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie besteht deshalb die Möglichkeit, aufgrund der frei wählbaren Hauptfirstrichtung der Wohngebäude, sowohl Photovoltaik- als auch Solaranlagen auf den Dächern in Südausrichtung zu errichten. Ferner wird die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus – vom Markt Pfaffenhausen ausdrücklich begrüßt.

## **II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht**

Belange der Grünordnung werden in der Planzeichnung und in der Satzung behandelt. Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

## **III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches kein nennenswerter Gehölzbestand befindet, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.