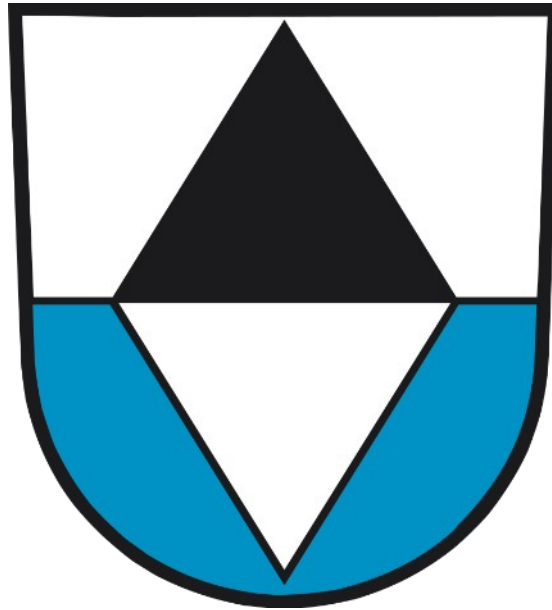


Markt Pfaffenhausen
Landkreis Unterallgäu
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan
„Bahnhofsgelände, 1. Änderung“
gemäß § 13a BauGB

Vorabzug Entwurf
i.d.F. vom 14.12.2021

Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung
- Begründung

Auftraggeber:	
Markt Pfaffenhausen Hauptstraße 34 87772 Pfaffenhausen	Tel.: 08265/9698-24 E-Mail: pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Pfaffenhausen für den Bebauungsplan „Bahnhofsgelände, 1. Änderung“, gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Pfaffenhausen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Bahnhofs von Pfaffenhausen zwischen dem Gleisbett und der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 326/8, 326/9(TF), /13(TF), /18(TF), /19(TF), /22(TF), alle Gemarkung Pfaffenhausen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Die genaue Größe und Lage ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA, gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.
- 3.2 Die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1,4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 9.1 dieser Satzung. Die genannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Maximalwerte im Sinne der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Begrünte Tiefgaragenbereiche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden nicht in die Berechnung einbezogen, solange die effektive GRZ 0,8 nicht überschreitet.
- 4.3 Die Zahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden (WE) wird auf maximal 12 WE je Wohngebäude beschränkt.

§ 5 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Bebaubarkeit bis zum Vorliegen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eingeschränkt:
 - 5.1.1 Stellt die saP keine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Arten fest, ist eine Bebauung zulässig.
 - 5.1.2 Stellt die saP schutzbedürftige Arten fest, ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn der Bescheid des Landratsamtes über die Umsetzung der Schutzmaßnahmen vorliegt.

- 5.2 Bis zum Eintreffen von 5.1.1 oder 5.1.2 ist eine Bebauung des Grundstückes unzulässig und die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

§ 6 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 6.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 6.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 6.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone von bis zu 1 m ist zulässig, wenn dies je Gebäudeseite eine Länge 5 m nicht überschreitet.

§ 7 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen oder der Linie für Gemeinschaftsanlagen nach 15.3 PlanZV errichtet werden. Tiefgaragenzufahrten und Stellplätze dürfen auch außerhalb eingerichtet werden, jedoch nicht auf Grünflächen oder Flächen mit Pflanzgeboten liegen.
- 7.2 Die maximale mittlere Wandhöhe für Nebenanlagen beträgt 3,5 m.
- 7.3 Freistehende Garagen sind unzulässig.
- 7.4 Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch Linie gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.5 Je Wohneinheit sind 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen, mindestens einer davon in Tiefgaragen.
Davon sind 10 % der erforderlichen Stellplätze aus Wohneinheiten als oberirdische Besucherparkplätze nachzuweisen. Zwei dieser Besucherstellplätze sind behindertengerecht auszuführen.
Je Wohneinheit sind zudem 1,5 Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- 7.6 Für Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (<5°) zulässig, und sollten möglichst begrünt ausgeführt werden. Solarflächen auf Dächern sind zulässig.

§ 8 Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Großflächige (über 2 m²) Steinlegungen, die keine Verkehrsflächen sind, oder Folienbedeckungen sind unzulässig.
- 8.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum, oder 5 Sträucher oder zwei Obstbäume (Halbstamm) nach Pflanzliste zu pflanzen. Zu Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die unter Nr. 8.3 festgesetzten Pflanzstandorte sind mit anzurechnen.
- 8.3 In der Planzeichnung sind Pflanzstandorte für das Pflanzen von Bäumen in der Planzeichnung festgesetzt. An den Standorten besteht Pflanzbindung, es kann jedoch um bis zu 3 m von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.
- 8.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 8.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Pflanzliste:

Bäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 xv m.B., StU 14-16, Straßenbegleitbäume StU 16-18

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn* (1. Wuchsklasse)
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Fagus sylvatica	- Rot-Buche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana	- „Chanticleer“ / Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde* (1. Wuchsklasse)

Obstbäume

Mindestqualität: 3xv m.B., StU 10-12 cm

- Äpfel** Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
- Birnen:** Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
- Kirsche:** Hedelfinger
- Zwetschge** Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von heimischen Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude/ Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

9.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH max.	GH max.	Dachform, Dachneigung	Anzahl der Geschosse
WA	6,8 m		Flachdach, <3° DN	II
WA		9,5 m		III

Erklärungen:

II = Anzahl der Geschosse, hier: zwei

III = Anzahl der Geschosse, hier: drei

WH = Wandhöhe. Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika im 1. Obergeschoss;

GH = Gebäudehöhe. Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zur Oberkante Attika im 2. Obergeschoss;

DN = Dachneigung

9.2 Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf beim jeweiligen Gebäude maximal 0,40 m über der Oberkante der Fahrbahnbegrenzung (= Hinterkante Straße) des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts der Bahnhofstraße im Eingangsbereich liegen.

9.3 Dachausführung:

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (<5°) zulässig. Dächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht in Bereichen von technischen oder Solarenergieanlagen. Auf begrüntem Tiefgaragendächern dürfen Wege angelegt werden. Solarenergieanlagen auf Dächern sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Laubengang, Windfang, etc.) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

9.4 Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Darüber hinaus sind helle Grüntöne zulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

Für Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien (z.B. Holz, Metall, ...) zulässig.

An den der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden sind keine technischen Anlagen (z.B. Solarenergieanlagen, Antennen, Satellitenempfänger, etc.) zulässig.

Unabhängig von vorgenannten Vorschriften sind Solarenergieanlagen an Fassaden zulässig, auch wenn diese nicht der Farbfestsetzung entspricht.

9.5 Solarenergieanlagen an Fassaden sind im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten. Die Aufständigung auf dem Dach ist bis zu einer Höhe von 1,3 m (Oberkante Anlage) zulässig. Von den Gebäudeaußenseiten sind dabei mindestens 0,5 m Abstand zu halten.

9.6 Balkone sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen. Absturzsicherungen (Balkongeländer) sind mit mind. 0,90 m Höhe auszuführen und dürfen nicht mit geschlossener Ansichtsfläche gestaltet sein.

9.7 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

9.8 Nebenanlagen haben keine eigenen Abstandsflächen. Sie dürfen innerhalb anderer Abstandsflächen errichtet werden.

§ 10 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

- 10.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m begrenzt; es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Einfriedungen, die keine Hecken sind, sind ohne Sockel und mit einer Höhe von max. 1,40 zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, Kunststoffzäune und Steingabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).
- 10.2 Die Tiefgarageneinfahrten dürfen bis zu einer Tiefe von 6,00 m nicht eingefriedet werden.
- 10.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Dachflächenwasser nicht begrünter Dachflächen ist aufzufangen und als Brauchwasser zur Verfügung zu stellen oder zur Versickerung zu bringen.
- 10.4 Stellplätze sind möglichst wassergebunden oder mit sickerfähigem Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kiesdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 10.5 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen. Die unterirdischen Gebäudeteile sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, z.B. „Weißen Wanne“ bzw. „Schwarze Wanne“, ausgeführt werden.
- 10.6 Für das Baugrundstück ist ein Entwässerungskonzept mit Nachweis der Versickerung bzw. mit Regenrückhaltungssystem (z.B. Zisterne, etc.) mit geregelter Ablauf in den Kanal für nicht versickerbare Oberflächenwasser als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorzulegen. Die Entwässerungssatzung des Marktes Pfaffenhausen ist zu beachten.
- 10.7 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der, auch nur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses, dürfen nicht vorgenommen werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwendung innerhalb des Plangebiets ist anzustreben.

§ 11 Artenschutz

- 11.1 Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
 - 11.1.1 Alle Baumfällungs- und Rodungsarbeiten sowie die Baustelleneinrichtung haben außerhalb der Vogelbrutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, oder mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.
 - 11.1.2 Es gibt u.a. Hinweise auf Zauneidechsen im Planbereich. Zur Vermeidung von Schädigungen der Zauneidechsenpopulation sind eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und gegebenenfalls Maßnahmen vorzusehen. Eine Bebauung ist erst nach Umsetzung der Schutzmaßnahmen zulässig.

§ 12 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die folgenden Mindestabstände zu dem nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

§ 13 Werbeanlagen

- 13.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Straße nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 13.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.
- 13.3 Werbeanlagen sind als Werbeschild nur an Hauswänden am Ort der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Je Beworbenem ist nur ein Schild mit max. 30 cm x 40 cm zulässig.

§ 14 Hinweise und Empfehlungen

14.1 Altlasten:

Das Plangebiet ist teils als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Sollten im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen oder Gebäudeabbrucharbeiten Bodenverunreinigungen bzw. Baurestmassen mit Altlasten- / Schadstoffverdacht zu Tage treten, so ist das Landratsamt Unterallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten umgehend hiervon zu informieren. Welche Untersuchungen und ggf. Rückbaumaßnahmen erforderlich sein werden, sind vor Umsetzung des Vorhabens in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären.

14.2 Hinweise zu Bauten nahe der Bahn

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der OB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (EL TB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Alternativ ist der Nachweis über einen Baustelleneinrichtungsplan zu erbringen, dass Kräne den Gleisbereich nicht überschwenken.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der OB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der OB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

14.3 Bodendenkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14.4 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

14.5 Insektenschutz:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

14.6 Hinweis der Kreisbrandschutzstelle Mindelheim:

Nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen (siehe Anlage). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. (Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen:

https://www.lfv-bayern.de/media/filer_public/13/ab/13ab93e5-8381-41b9-bb26-e3d126ef5c96/27-fach-information_loeschwasser_hydranten_2013.pdf)

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Bahnhofsgelände, 1. Änderung“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft, der überlagerte Teil des zugrundeliegenden Bebauungsplans tritt damit außer Kraft.

Markt Pfaffenhausen, den

Franz Renftle, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Bahnhofs von Pfaffenhausen zwischen dem Gleisbett und der Bahnhofstraße. Es ist beabsichtigt, dass an dieser Stelle verdichtet Wohnraum geschaffen wird.

Das Plangebiet umfasst Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 326/8, 326/9(TF), /13(TF), /18(TF), /19(TF), /22(TF), alle Gemarkung Pfaffenhausen. Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Pfaffenhausen braucht dringend Flächen, um den dringenden und kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Wohnungen decken zu können.

Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen.

Auf der Fläche soll von potentiellen Interessenten ein Konzept für eine adäquate Wohnbebauung vorgelegt werden. Der gültige Bebauungsplan für dieses Areal muss entsprechend geändert werden, um eine verdichtete Wohnbebauung auf den Flächen realisieren zu können. Gegenüber des 2011 aufgestellten Plankonzeptes hat sich die Entwicklung des Wohnungsmarktes drastisch verschärft. Der Wegfall der Lagernutzung bietet an der gegebenen Stelle eine Handlungsmöglichkeit. Derzeit wird für den Markt auch ein Vitalitätscheck erstellt, der auch im erweiterten Gemeindegebiet Handlungsfelder aufzeigen wird.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wurde verzichtet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB). Eine gesonderte Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 2 Nummer 4 BauGB).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2018 – und im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) dargelegt. Das Kleinzentrum Pfaffenhausen liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum im Unterallgäu. Für den Markt Pfaffenhausen liegt eine Siedlungsdarstellung vor.

An dieser Stelle soll innerörtlich Wohnraum geschaffen werden. Die entlastende Wirkung des Siedlungsdruckes für Wohnbau auf die umliegenden, höherrangigen Zentren wird wegen der angespannten Wohnbausituation positiv gesehen und ist erforderlich. Der Bebauungsplan trifft des Weiteren Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Pfaffenhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist bereits als Siedlungsfläche erfasst. Bisher liegt hier jedoch die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr. Der Bebauungsplan wird daher nur teils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

3.3 Anwendung des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zu erwartende Grundfläche liegt unter der anzusetzenden Schwelle von 20.000 m² zu versiegelnder Grundfläche. Der Versiegelungsgrad wird niedrig ausfallen. Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltprüfung nach dem UVPG angezeigt ist. Keines der Schutzgüter wird gemäß der überschlägigen Betrachtung erheblich beeinträchtigt. Natura2000, FFH-Schutzgebietsdarstellungen (§ 1 Abs. 6 BauGB) oder Ziele des ABSP sind nicht negativ betroffen.

Auf Grund der Vermutung vorkommender geschützter Arten wurden Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, eine erhebliche Betroffenheit dieser auszuschließen.

Die Prinzipien des Bodenschutzes werden beachtet: es wird auf eine effiziente Verkehrserschließung mit sparsam dimensionierter Versiegelung sowie die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse geachtet. Insgesamt wird dabei eine gute Einwohnerdichte geschaffen. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen und auch auf autochthonen Wiedereinbau von Aushub Wert gelegt. Auf die Immissionslage wird, basierend auf einem Fachgutachten, mit entsprechenden Festsetzungen reagiert. Die im zugrundeliegenden Plan vorgesehenen Grünanlagen wurden noch nicht eingerichtet.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südlich des Pfaffenhausener Bahnhofs auf den bisherigen Flächen der angedachten Feuerwache. Das Grundstück ist planiert und weist auf Grund der Abrissarbeiten nur noch sporadisch Grünanteile auf. Bedingt durch vorangegangene Nutzungen ist mit Altlasten zu rechnen. Es liegt an der Strecke Günzburg – Mindelheim.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotop. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine hier gegenständlichen Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Das Plangebiet weist ein relativ ebenes Geländere Relief mit Höhen bei ca. 562 m üNN auf. Zur Bahnhofstraße ergibt sich im Südosten eine etwa 1,5 m hohe Böschung.

4.2 Planungsalternativen

Nach dem Abriss einer Lagerhalle liegen die Flächen brach und sollen mit dem Innerortsbebauungsplan zu einer modernen Bebauungsstruktur mit flächensparendem Wohnraumkonzept führen. Ohne bauleitplanerische Tätigkeit bleibt der Bereich ungenutzt und fällt dem brach liegenden Flächenteil im Innenbereich zu.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Der Bereich ist auf der ganzen Länge über die Bahnhofstraße erschlossen. Diese bindet direkt an die Hauptstraße (B 16) an. Die Fuß- und Radwegführung wird künftig entlang der Bahnhofstraße geführt.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend müssen alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden. Es wird empfohlen, das nicht versickerbare Oberflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. in Zisternen). Dies entlastet gleichzeitig die Wasserversorgung.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll der Wohnnutzung dienen. Um dies zu sichern, werden gezielt die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1, 4 und 5 – Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen und zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen benötigen regelmäßig größere Flächen, die dann nicht mehr zur Wohnnutzung bereitstünden. Das vorliegende Gebiet soll dem hohen Bedarf an Wohnbauplätzen begegnen.

Um sicherzustellen, dass der Artenschutz gewahrt wird, ist die Genehmigungsfreistellung ausgesetzt.

Es ist Einzelhaus- und auch Doppelhausbebauung zulässig. Es gilt die offene Bauweise (o). Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Die vorgeschlagenen Gebäudedarstellungen spiegeln das zugrundeliegende Konzept für die Bebauung und die Baugrenzen wider. Ziel ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann und die Vorgaben nach der schalltechnischen Untersuchung eingehalten sind.

Die Maßzahlen in § 9.1 der Satzung bzw. der Planzeichnung erlauben die Errichtung von vier Gebäuden. Der dringende Wohnraumbedarf kann mit größeren Gebäuden flächensparend gedeckt werden. Daher sind größere Bauten mit mindestens zwei und bis zu drei Geschossen vorgesehen. Flachdachbauten erlauben ein besseres Verhältnis von Wohnbaufläche zu Ansichtsfläche als Satteldachbauten. Bei der Gestaltung der Gebäude ist grundsätzlich auf gesunde Wohnverhältnisse und möglichst barrierefreie Bauweise zu achten.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wurde die Höhe der zweigeschossigen Bereiche (als „Wandhöhe“) und die der dreigeschossigen „Laternengeschosse“ (als „Gebäudehöhe“) beschränkt. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 562 m üNN. Die Gebäude auf der anderen Straßenseite entwickeln sich bis zu Höhen von 573,80 bis 575,10 m ü NN (Firsthöhe der Satteldachbauten). Die neuen Gebäude werden mit den Festsetzungen der Satzung hinter der Höhe der Bestandsbauten zurückbleiben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen die Baukörper harmonisch in das Ortsbild integrieren und insbesondere zur Bahnhofstraße hin nicht durch Außenbauten an die Fassade, wie Solarpaneele, Satellitenschüsseln u. dgl. belastet werden. Solche können auf den Flachdächern oder an den anderen Fassadenseiten angebracht werden. Um die Fassaden weniger massiv in Erscheinung treten zu lassen wurde für Balkongeländer eine locker wirkende Gestaltung festgesetzt.

Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen:

Da die zu erwartende Anzahl benötigter Stellplätze nicht oberirdisch bereitgestellt werden kann, sind Tiefgaragen zu errichten. Diese werden zusätzlich zur Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO begünstigt, sofern sie nur unterirdisch, überdeckt und begrünt sind. Die so gestalteten Tiefgaragenbereiche sind bei der Berechnung der GRZ nicht heranzuziehen (sofern eine effektive GRZ von 0,8 nicht erreicht wird).

Nebenanlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) nicht behindern und nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Für die verdichtete Wohnbebauung wird eine Tiefgarage erforderlich. Ausgehend von der Stellplatzsatzung des Marktes werden 1,5 Stellplätze je WE vorgeschrieben. Je Wohneinheit ist in der Tiefgarage mindestens ein Stellplatz vorzusehen. 10 % der erforderlichen Stellplätze sind als verbindlich oberirdisch vorzusehende, leicht erreichbare Besucherparkplätze, von denen mindestens zwei Stellplätze behindertengerecht auszuführen sind. Bei einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Einfahrtiefe von der öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 7,0 m ist i.d.R. das Ein- und Aussteigen mit Krankenfahrstuhl verkehrssicher möglich. Zwischen den Baufenstern sind zur Unterbringung von Müllbehältern, Gerätschaften, Fahrrädern u. dgl., Flächen vorgesehen, die mit Nebenanlagen überstellt werden dürfen. Die mittlere Wandhöhe von Neben-

anlagen darf dabei 3,5 m nicht übersteigen. Um ein aufgeräumtes Bild des Quartiers sicherzustellen sind auch kleine Nebenanlagen, besonders im Bereich an der Bahnhofstraße, nicht vorgesehen. Unabhängig von den Abstandsflächenregelungen der BayBO sollen die vorgesehenen Einhausungen an den festgesetzten Stellen entstehen können. Die Dachgestaltung der Nebenanlagen sollte mit flachen Dachneigungen erfolgen.

Tiefgaragenabfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch auf eine Breite von 6,00 m zu beschränken. Die Überdachung der Zufahrt ist mit kleinteiligen Dachpfannen bei Satteldächern, oder mittels begrünter Flach- bzw. Pultdächer auszuführen.

Oberirdische Garagen oder die „Carports“ (baurechtlich: offene Garagen) sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.3 Flächenbilanz

Der bestehende Bebauungsplan weist ca. 1.200 m² an Bauflächen innerhalb der Baugrenze aus. Das Plankonzept sieht eine überirdische Nutzung von ca. 1.700 m² durch die neuen Wohngebäude vor, jedoch mit dem Unterschied, dass zusätzlich eine Tiefgarage große Teile des Grundstücks (ca. 1.000 m² extra) unterbaut. Im Norden wird in der Gesamtfläche des Geltungsbereiches mit ca. 0,45 ha auch noch ein öffentlicher Parkplatz (ca. 400 m²) mit gut einem Dutzend Stellplätzen vorgesehen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Grundstück wurde beim Abriss des Lagerhauses abgeschoben und weist nur noch sporadisch Grünanteile auf. Bedingt durch vorangegangene Nutzungen ist mit Altlasten zu rechnen. Zusammen mit der Lage am Gleisbett sind starke anthropogene Einflüsse im Gebiet zu nennen, die sowohl an der Oberfläche, als auch im Untergrund die natürlichen Funktionen beeinträchtigt haben.

Südöstlich der Geltungsbereichsgrenze folgen in einem Abstand von ca. 10 bis 60 m auf einer ca. 2 m hohen Böschung 31 Bestandsbäume. Diese Gehölze sind nach dem zugrundeliegenden Bebauungsplan zu bewahren. In diesen Bereich wird durch die gegenständliche Planung nicht eingegriffen.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Durchgrünung der Ortslage beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische, klima- und artenschutzfreundliche Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig (3 m) abgewichen werden.

6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Bahnhofstraße zugewandte Bereich ist mit Stellplätzen und Straßenbegleitbäumen zu gestalten. Steingärten und Folien- bzw. Vliesdecken stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind daher im Wesentlichen ausgeschlossen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Hochstämme verwendet werden, wobei bei Obstbäumen auch Halbstämme (im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich) geeignet sind. Bei Grundstücken mit Pflanzstandorten sind zuerst diese nach dem Schlüssel für Bäume nach Grundstücksfläche zu besetzen.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

7.1.2 Immissionen – Bahn (Lärm und Erschütterungen) und Verkehr

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Pfaffenhausen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärm- und Erschütterungsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 29.11.2021, Auftrags-Nr. 7748.1 / 2021 - FB, bestehen aus schall- und erschütterungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein All-gemeines Wohngebiet eingehalten.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls sind keine unzulässigen Einwirkungen auf den Menschen im Wohngebiet zu erwarten.

7.2 Immissionen – Luftwärmepumpen

Zur Vermeidung von sozialen Spannungen und von Lärmkonflikten auf der Vollzugsebene werden Mindestabstände in Abhängigkeit der Lärmleistung der anzubringenden Anlagen definiert.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Markt Pfaffenhausen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden. Zur Müllabfuhr sind die Abfallsammelbehälter an den Abholtagen an der Bahnhofstraße abzustellen.

Die Einwurfzeiten der mindestens 30 m von den Baugrenzen von Haus 1 entfernten Recycling-Insel sind tagsüber und nicht an Sonn- und Feiertagen.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Bodenaushub ist zu untersuchen und fachgerecht zu behandeln. Nach der Sanierung wurden 2021 Überschreitungen der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Die Teile des Bodenaushubs sind als Z 1.1 bzw. Z 1.2 gering belastet zu klassifizieren.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.5 (Überschlägige) Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen stark anthropogen überprägten Bereich, der jüngst im nördlichen Teil noch bebaut war. Die Wiesenflächen an der Bahn sind potentiell Habitat von (mindestens) Zauneidechsen. Hierzu ist vorgesehen, dass ab Frühjahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt wird (voraussichtliches Vorliegen der Untersuchung des Planungsbüro für Landschaft und Arten, Naturschutz Utzel, Boos, im Juni – Juli 2022). Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) wird unter § 5 durch ein Baurecht auf Zeit sichergestellt, dass die Bauarbeiten erst nach bescheinigtem Vollzug der Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Zum Schutz brütender Vögel sind darüber hinaus Rodung und Baustelleneinrichtung nur außerhalb der Brutzeiten oder mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Zudem wird eine insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Die Empfehlung richtet sich nach der zur Planaufstellung noch zu erwartenden Neuerung im Naturschutzrecht.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Für das südliche Gebäude bzw. den Gehweg davor wird voraussichtlich ein Bestandsbaum entfallen. Die Pflanzgebote werden den Verlust kompensieren. Durch die Wohngärten werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Durchgrünung des Ortes durch Pflanzgebote

Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet beinhaltet

keine naturschutzfachlich hochwertigen Böden. Der Boden wurde bereits in vergangenen Jahren als Baugrund genutzt und ist teils stark verdichtet. Beim Baugrubenaushub ist mit Boden mit Belastung (bis Z 1.2) zu rechnen. Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche von 0,4 liegt in einem Bereich, die Wohnbebauung mit guter Durchgrünung und ermöglicht. Die Tiefgarage stellt sicher, dass für den Parkplatzbedarf keine zusätzlichen Flächen benötigt werden. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung geeigneter Bodenvolumina nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Schutzgut Wasser:

Durch die wärmzeitlichen Glazialschotter des Untergrundes lässt sich von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgehen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es kann von ausreichendem Grundwasserabstand ausgegangen werden. Oberflächenversiegelungen werden auf das nötige Maß begrenzt und so die Grundwasserneubildung begünstigt.

Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet liegt im Ortsbereich am Bahnhof Pfaffenhausen. Der Standort ist durch die Immissionen des Bahnverkehrs vorbelastet. Die Luftaustauschbahnen von Pfaffenhausen sind wegen der Lage und der lockeren Bebauungsstruktur nicht betroffen. Die Gehölzpflanzungen begünstigen das Kleinklima im Bereich.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Die geplanten Parkanlagen sind nicht realisiert. Im nicht für die Feuerwehr vorgesehenen, ungenutzten Geländebereich liegen Grasflächen vor, die wegen des Lärms an der Bahnstrecke keinen guten Erholungsbereich darstellen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Jenseits der Bahnstrecke folgt der Rettenbach mit begleitendem Grünzug. Das Plangebiet ist von Süden her von der freien Landschaft eingeschränkt einsehbar und wird durch die Grünordnung einen harmonischen Übergang zur dahinterliegenden bebauten Ortslage mit Wohnhäusern bieten.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich bei der Einstufung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bei den stark anthropogen geprägten Flächen um ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Der Plan soll gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausgleichsflächen werden nicht benötigt und somit landwirtschaftliche Flächen geschont.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehr

Die Tiefgarage wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen, die Gehwege entlang der Bahnhofstraße im Nordosten der geplanten Gebäude werden Bewohnern und Anliegern als öffentliche Verkehrsflächen zur Nutzung bereitstehen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Pfaffenhausen anzuschließen. Näheres ergibt sich durch die Erschließungsplanung.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt über den Zweckverband Stauden-Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber dem Markt Pfaffenhausen den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; in Ausnahmefällen kann der Überlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Es ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken sollten folgende Merkblätter Beachtung finden:

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten- Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“

- Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasser angepasstes Planen und Bauen“

Zur Regenwassernutzung werden Zisternen empfohlen. Die häusliche Nutzung von Regenwasser muss beim Markt Pfaffenhausen beantragt werden.

Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Das auf öffentlichen und privaten Fläche anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Bei der Versickerung bitten wir zu beachten, dass die Niederschlagswassereinleitung vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) durch das Wasserwirtschaftsamt zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138" Planung, Bau und Betrieb von Anlagen. zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe (Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe); Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee, Tel. 08241/5002-386 / E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Deutsche Telekom, Kempten:

„Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PT1 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

8.4 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsbüro zur Verfügung gestellte digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt

Kaufbeuren,

Markt Pfaffenhausen, den

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Franz Renftle, Erster Bürgermeister