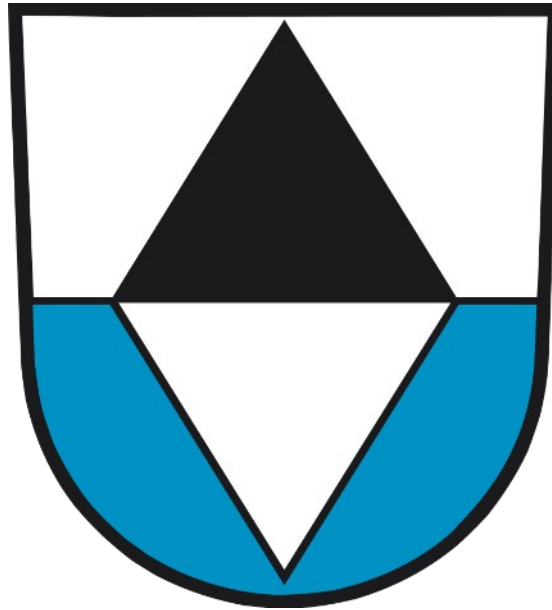


Markt Pfaffenhausen  
Landkreis Unterallgäu  
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan  
„Mindelbergstraße - südlich der Schule“  
mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf  
i.d.F. vom 04.07.2023

## Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung
- Begründung

<b>Auftraggeber:</b>	
Markt Pfaffenhausen Hauptstraße 34 87772 Pfaffenhausen	Tel.: 08265/9698-24 E-Mail: pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b>	
<b>abtplan</b> – architektur & städtebau Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

# Satzung des Marktes Pfaffenhausen für den Bebauungsplan „Mindelbergstraße - südlich der Schule“, 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),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

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

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen, westlich der Mindelbergstraße und südlich der Schule.

Das Plangebiet umfasst die Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573, Gemarkung Pfaffenhausen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,3 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 \_\_.\_\_.2023. 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 Mischgebiet MI, gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

3.1.1 Ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB genannten Vergnügungsstätten.

3.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.3 Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren sind nicht zulässig.

Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ = 0,6), Geschossflächenzahlen (GFZ = 1,2), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

4.1.1 Für die Hauptgebäude sind mindestens zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

4.2 Für einzelne untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude (z.B. Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl.) darf die zulässige Firsthöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

4.3 Die Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt mindestens 4,00 m.

## § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Für erdgeschossige Anbauten, wie z.B. Wintergarten, Terrassen, Abschleppungen, Dachterrassen u. dgl., gilt zudem die rote Strichlinie.

*Überschreitungen* (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden.

Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

#### § 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder die rote Strichlinie umfassten überbaubaren Fläche eingerichtet werden. Diese müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 6,00 m bei senkrechter Zufahrt und einen seitlichen Abstand von min. 1 m einhalten.
- 6.2 Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern und müssen einen seitlichen Abstand von min. 1 m einhalten.
- 6.3 Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer oder Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Flache Dächer (0° - 15° Dachneigung) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und Solarenergieanlagen - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- 6.4 Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze sind einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Die maximale Firsthöhe von Grenzgaragen beträgt 5 m.
- 6.5 Für die Anzahl der erforderlich nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhausen.
- 6.6 Im Übrigen sind Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend der vom Markt Pfaffenhausen erlassenen Kfz-Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

#### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, sofern sie nicht für betriebliche Abläufe benötigt werden, in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Großflächige (über 5 m<sup>2</sup>) Steinlegungen, die keine Verkehrsflächen sind, oder Bedeckungen mit Vlies sind keine gärtnerische Gestaltung und daher unzulässig.  
*Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.*
- 7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum oder zwei Obstbäume (Halbstamm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Zu Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 7.3 Im Süden ist eine Fläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Diese Fläche ist gemäß Planzeichnung mit Gehölzen der Pflanzliste als freie Hecke aus Sträuchern (min. 3 Sträucher je Laufmeter) zu gestalten und mit Bäumen (Arten: *Carpinus betulus* / *Fagus sylvatica*) zu überstellen und dient als Ortsrandeingrünung. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist hier untersagt.
- 7.4 Entlang der Straße sind Pflanzstandorte für das Pflanzen von Bäumen in der Planzeichnung dargestellt. Es besteht Pflanzbindung für diese Straßenbegleitbäume, wobei jedoch im Bereich zwischen Hausfront und öffentlicher Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück abgewichen werden darf.
- 7.5 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*“) ist zu beachten.

Pflanzliste:

##### Bäume

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

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

<u>Obstbäume</u> (Auswahl heimischer Arten)		<u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u>	
<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	Klarapfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	James Grieve	Corylus avellana	Haselnuss
	Glockenapfel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh	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. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind Arten, die aus Gründen der Klimaanpassung erforderlich werden.

7.7 Eingriff und Kompensation:

7.7.1 Der Eingriffsbereich entspricht dem gesamten Plangebiet. Es handelt sich um einen Bereich mit geringer Bedeutung. Die erforderlich zu erbringenden Wertpunkte zur Kompensation des Eingriffs ergeben sich aus dem Produkt aus der Fläche, dem naturschutzfachlichen Wertmaß des Bestandes und dem Eingriffsfaktor, reduziert um minimierende Planungsfaktoren.

Aufgrund der Eingrünung mit mehrreihiger Heckenstruktur im Eingriffsbereich, der naturnahen Gartengestaltung, der verbindlichen Gebietsdurchgrünung, der Niederschlagswasserrückhaltung und der Vermeidung von Versiegelung wird die Reduktion mit dem maximalen Planungsfaktor von 20% angesetzt.

Fläche Bestand	WP Bestand	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf(WP)	Planungsfaktor	Erforderliche WP
3.300 m <sup>2</sup>	3	0,6	ca. 6.000	0,8	ca. 4.760

7.7.2 Kompensation

Die Wertigkeit der Maßnahmen ergibt sich aus der Differenz zwischen End- und Ausgangzustandswertigkeit je Flächenanteil. In Summe sind mindestens ebensoviele Wertpunkte durch die Kompensation zu erbringen wie oben durch den Eingriff ermittelt wurden.

Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zustand (WP)	Aufwertung (WP)	Ergebnis WP
1	1.000	1	6	5.000
2 ...				

7.7.3 Maßnahmenbeschreibung:

1. Die Maßnahmen werden auf den externen Flächen der Fl.-Nr. ..., Gemarkung ... erbracht.

<Der Ausgleich wird zum Entwurf ergänzt>

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

8.1 Für das Baugebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH max.	FH max.	Dachform, Dachneigung	Anzahl der Geschosse
MI	8,0 m	11,50 m	15° - 35° DN, SD	II-III

Erklärungen:

II-III = Anzahl der zulässigen Geschosse, hier: (mindestens) zwei und (maximal) drei

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut;

Firsthöhe (FH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zur Oberkante Dachfirst;

o = offene Bauweise

SD = Satteldach, mit beiderseits gleicher Dachneigung

DN= Dachneigung

8.2 Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei allen Grundstücken maximal 0,40 m über der Oberkante der Mindelbergstraße des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts (= Hinterkante Straße) im Eingangsbereich liegen.

### 8.3 Dachgestaltung

- 8.3.1 Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachseiten sind symmetrisch, also gleichschenkelig mit mittigem First und ohne Versprung, auszubilden. Abschleppungen über Garagen oder am Hauptgebäude errichtete Nebenanlagen sind zulässig.
- 8.3.2 Für die Dachaufbauten gilt:  
Dachaufbauten sind nur als Qergiebel und ab Dachneigungen von 31° und mehr auf der, der Mindelbergstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Je Dacheinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ist nur einer zulässig. Die Dachneigung der Aufbauten darf um maximal 4° von der des Hauptgebäudes abweichen. Die Dachaufbauten dürfen je Seite nicht breiter als 1/3 des Gebäudeteils sein und müssen min. 1,50 m von der Giebelseite zurückweichen. Der First der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 8.3.3 Farben für die Dachdeckung:  
Für die Dachpfannen sind nur einheitliche Farben zulässig. Grelle Töne sind nicht zulässig.  
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.3.4 Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und zur Brauchwassernutzung bereitzustellen. Hierfür sind mindestens 4 m<sup>3</sup> Auffangvolumen je Baugrundstück vorzusehen. Überlauf darf nur gedrosselt abgeleitet werden.
- 8.3.5 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.3.6 Für gewerbliche Gebäude sind auf mindestens 40 % der Dachflächen Solarenergieanlagen vorgeschrieben.
- 8.4 Fassaden:  
Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.  
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5 Balkone sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
- 8.6 Innerhalb der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Umgrenzung von Flächen (rote Strichlinie) sind auch erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude zulässig.
- 8.6.1 Für erdgeschossige Anbauten ist auch ein Flachdach oder Terrassennutzung zulässig.
- 8.6.2 Terrassenflächen auf Dächern gelten nicht als Dachflächen im Sinne von 8.3.6.
- 8.7 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen. Die Traufseite muss min. 15 % länger sein als die Giebelseite.
- 8.8 Maße:  
Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf 13,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte, erdgeschossige Nebengebäude und Wintergärten werden hier nicht mit einbezogen.  
Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.  
Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,10 – 1,10 m.  
Für Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand.  
Es sind maximal drei (überirdische) Geschosse zulässig.
- 8.9 Bei aneinandergebauten Garagen oder Doppelhäusern sind Fassadengestaltung, Dachform- und -neigung einander anzupassen.
- 8.10 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO mit 0,4 H und mindestens 3 m.

### § 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird für gewerbliche Grundstücke auf maximal 2,10 m und für rein wohnlich genutzte Grundstücke auf 1,00 m begrenzt; es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,30 m Höhe und nicht durchlaufend zulässig. Türen und Tore

sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht und Gabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).

- 9.2 Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Tiefe von 6,00 m nicht eingefriedet werden.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.
- 9.4 Stellplätze sind wassergebunden oder mit 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.
- 9.5 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Maß oder nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. bis max. 1,25 m betrieblich erforderlich ist, zulässig. Abgrabungen zum Zweck der auch nur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen (max. 1 : 3) innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist dann in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

#### § 10 Immissionsschutz

- 10.1 Im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für Schall (Isophonenbereich > 55 dB(A)) sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn z.B. durch architektonische Selbsthilfe oder technische Maßnahmen nachgewiesen ist, dass in Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Kinderzimmer, Ruheräume, etc.) tags und nachts gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

#### § 11 Werbeanlagen

- 11.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 11.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.
- 11.3 Werbeanlagen sind als Werbeschild nur an Fassaden an Gebäuden am Ort der Leistung zulässig.

#### § 12 Hinweise und Empfehlungen

##### 12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden

##### 12.2 Denkmalpflege

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 BayDSchG unterliegen.

*Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*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 BayDSchG:*

*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.*

### 12.3 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.

12.4 Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mindelbergstraße - südlich der Schule“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfaffenhausen, den

---

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen, westlich der Mindelbergstraße und südlich der Schule. Hier werden im Anschluss an die bestehende Bebauung neue Siedlungsflächen für eine gemischte Bebauung ausgewiesen. Nicht-störendes Gewerbe wird neben Wohnnutzung im Bereich des Plangebiets stattfinden und eine Erweiterung der Mindelbergstraße mit einem Geh- und Radweg vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst die Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 573, Gemarkung Pfaffenhausen. Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

An der Mindelbergstraße liegt ein noch unbebauter Bereich, der durch die Immissionen der Straße und des benachbarten Steinmetzbetriebes im Bestand durch Lärm belastet ist. Der Markt hat bereits westlich des Geltungsbereiches vorgesehen, Wohnnutzung auszuweisen und beabsichtigt, diese westlich gelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen mit einem gemischt genutzten Bereich zum östlich gelegenen Steinmetzbetrieb hin abzustufen. Es liegen bereits Interessensbekundungen für einige Baugrundstücke durch Gewerbetreibende mit nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen vor. Auch ohne diese erscheint es realistisch, im gegenständlichen Bereich geeignete Nutzungen unterzubringen und gleichzeitig beispielsweise für die Angehörigen der Betriebe Wohnnutzung bereitzustellen.

### 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 2023 – und im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) dargelegt. Der Regionalplan liegt noch nicht in einer abschließenden Fassung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller vor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Entwurf zur 2. Anhörung gemäß Beschluss der Verbandversammlung vom 06.12.2022 aktuell. Das Gebiet liegt nicht auf Höhenrücken oder in markanten Hanglagen.



Insbesondere die Ziele (Z) B III 1 (6) und (8) zu beachten. Durch die organische Arrondierung der Ortslage (siehe RP 15, Begründung zu Z (6)) und durch die vorgesehene Eingrünung der in der Höhenentwicklung zurückhaltend gestalteten Gebäude zur Landschaft (siehe RP 15, Begründung zu Z (8)) hin wird diesen Zielen jeweils Rechnung getragen. Nach B III ist der Markt nicht auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die Funktion als Kleinzentrum kann durch den gemischten Gebietstyp unterstützt werden (A VI 3 (1) und (2)), wenn die neuen Flächen Grundversorgungsfunktionen, wie z.B. Arztpraxen u. dgl., aufnehmen.

Das Kleinzentrum Pfaffenhausen liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum im Unterallgäu. Für den Markt Pfaffenhausen liegt eine Siedlungsdarstellung vor.

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Innerörtliche Flächen sind, wie bereits mit den Fachbehörden beim Landratsamt geklärt, kurzfristig nicht aktivierbar. Die entlastende Wirkung des Siedlungsdruckes für Wohnbau auf die umliegenden, höher-rangigen Zentren wird wegen der angespannten Wohnbausituation positiv gesehen und ist auch zur Erhaltung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit des Marktes und zum Erhalt von Arbeitsplätzen erforderlich. Der Bebauungsplan trifft des Weiteren Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft. Insofern 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. Die geplanten Flächen sind bisher als Gemeinbedarfsflächen südlich von Flächen eines Schulport- bzw. Verkehrsübungsplatzes dargestellt. Der Bereich ist als Vorbehaltsfläche Gemeinbedarf dargestellt. Damit entspricht der Flächennutzungsplan nicht der beabsichtigten Ausweisung. Der Flächennutzungsplan muss für die gegenständliche Mischbaufläche geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bereich der nach § 13 b BauGB im Westen aufgestellte Wohnbaufläche ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Nachrichtlich erfolgt auf Grund der räumlichen, inhaltlichen und zeitlichen Nähe eine Darstellung der Berichtigung im Zuge dieser Bauleitplanung.

In der Umgebung liegen weitere Flächendarstellungen von Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Kindererziehungseinrichtungen) vor. Die Ortslage von Pfaffenhausen ist im Süden im Übrigen von Wohnbauflächendarstellungen geprägt. Vereinzelt liegen Bereich mit gemischten Nutzungen vor. Die Gewerbeflächendarstellung für den Steinmetzbetrieb liegt städtebaulich ungünstig unmittelbar an Wohnbauflächendarstellungen. Derzeit befindet sich eine Flächennutzungsplanänderung für den Bereich westlich der Mindelbergstraße in Aufstellung, die eine Mischbaufläche vorsehen wird. Die gegenständlich aufgestellten Mischgebietsflächen werden damit gebietsverträglich in die bestehenden und geplanten Nutzungen eingebunden.

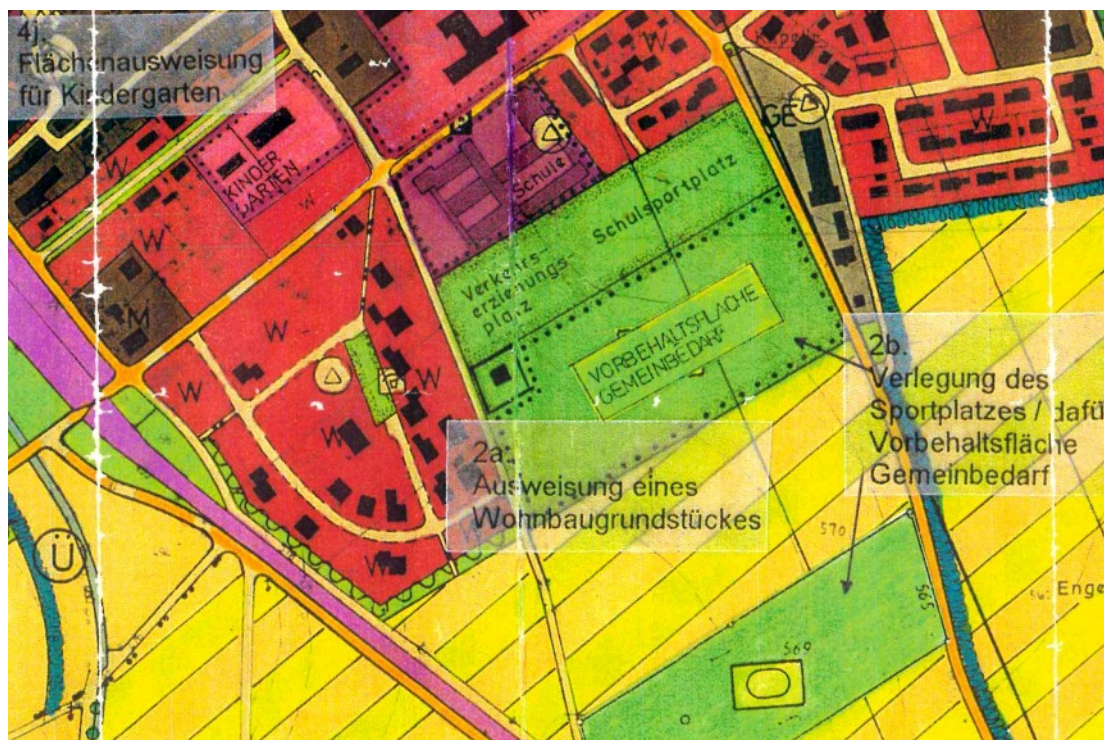


Abbildung 2: Ausschnitt FNP des Marktes Pfaffenhausen, unmaßstäblich

#### 4. Lage und Bestand

##### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Pfaffenhausen. Das Plangebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich angrenzend wird ein Wohngebiet entwickelt.

Die Flächen liegen östlich der Dreifachturnhalle mit Schulsport-Freianlage (Rasenspielfeld, Hartplatz, 100 m-Laufbahn), gefolgt von Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule“. Die Stichstraße von der Mindelbergstraße zur Turnhalle ist befestigt und sieht Parkplätze an ihrer Nordseite vor.

Östlich der Mindelbergstraße befindet sich der Steinmetzbetrieb „Schlögel Natursteinwerk“ (ohne Bebauungsplan). Dahinter liegt die Wohnbebauung (WA) des Bebauungsplanes „Steinefurth“.

Westlich folgen an der Rathausstraße Wohngebäude. Ferner gibt es in dieser Richtung weitere Wohnbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus Süd“.

In einem Abstand von über 150 m südlich ist der Fußballplatz des TSV Pfaffenhausen. Teil der Nutzung sind hier auch ein Trainingsplatz, das Vereinsheim und ein kleiner Parkplatz.

Es herrschen Satteldachbauten vor, wobei am Oberfeldweg zwei quadratische Walmdachbauten wie Fremdkörper diese Systematik durchbrechen. Die Dächer sind in Rottönen oder anthrazitfarben gedeckt, sowie teils mit Quergiebeln (meist angesetzte Garagen) und vereinzelt mit stehenden Gauben versehen. Auf den Wohnbauten sind zum Betrachtungszeitpunkt nur zu ca. 10 % Solaranlagen angebracht, die allesamt an die Dachneigung angepasst sind.

##### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. 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 weiches Geländere Relief mit Höhen um 562 m üNN auf.

##### 4.2 Planungsalternativen

Der Markt ist bemüht, nicht genutztes Potential im Innenbereich zu aktivieren und betreibt dies als langfristiges Vorhaben. Bedingt durch die Bestandssituation am Sportgelände und gegenüber des Steinmetzbetriebes ist an der gegebenen Stelle eine allgemeine Wohnbebauung nicht ohne Weiteres möglich. Das gegenständliche Gebiet vermittelt somit geeignet zwischen der geplanten Wohnnutzung im Westen und dem Gewerbebetrieb im Osten. Zudem liegen dem Markt Anfragen für Nutzungen vor, die sich besonders für die Lage in der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet eignen.

#### 5. Planung

##### 5.1 Erschließung

###### 5.1.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Mindelbergstraße an das örtliche Verkehrsnetz und die nördlich gelegene Hauptstraße / Mindelheimer Straße zur B 16.

Auf den privaten Grünflächen ist, insbesondere bei Pflanzungen und Einfriedungen, auf die Abstände zu Grundstücksgrenzen zu achten. Die störungsfreie Verrichtung des Winterdienstes und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer soll nicht beeinträchtigt werden.

###### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sollen Zufahrten und Wege möglichst in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden.

##### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Bereich sollen gleichberechtigt gewerbliche und Wohnnutzung untergebracht werden. Die Vergnügungsstätten (nach § 6 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO) wurden generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Konflikt zum schulischen Umfeld stehen.

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 Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes betreffen, im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO. Zusätzlich ist ein Bereich für erdgeschossige Anbauten umgrenzt, der es erlaubt, die Gebäude z.B. durch Wintergärten oder anderweitige Anbauten über die Baugrenze nach Westen hinaus um ca. 2 m zu erweitern. Auch Terrassen im 1. OG sollen dort möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich an die nach § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswerte für Mischgebiete. Es sind keine rein eingeschossigen Hauptgebäude zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung umfasst mindestens zwei Vollgeschosse und maximal drei Geschosse. Die Maßzahlen in § 8.1 der Satzung erlauben die Errichtung von Gebäuden mit Haustypen, die typischerweise zwei- bzw. dreigeschossige Bauten erlauben. Eingeschossige Hauptgebäude entsprechen weder dem Ortsbild, noch werden diese dem Ansatz der Flächensparsamkeit gerecht.

Die vorgeschlagenen Gebäudedarstellungen spiegeln das zugrundeliegende Konzept für die Bebauung und die Baugrenzen wieder. Ziel ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann. Die Darstellungen der Gebäude und Garagen sind beispielhaft und daher unverbindlich.

Nach Südwesten wurde eine Fläche für erdgeschossige Anbauten abgegrenzt. Diese soll der Mindelbergstraße abgewandte Gebäudeteile, wie z.B. Wintergärten oder vorgeschobene Geschosse mit Terrassen ermöglichen, ohne die Gebäude als solche bis unter das Dach breiter in Erscheinung treten zu lassen. Von den westlich anschließenden Wohngebäuden wird so immer noch ein Mindestabstand von 12 m gehalten.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wurde aus ortsgestalterischen Gründen durch eine örtliche Bauvorschrift die Gebäudelänge und die Giebelbreite begrenzt und die Geschosszahl und die Firsthöhe mit einem Höchstmaß beschränkt. Anbauten an das Hauptgebäude, die abgeschleppt unter der Dachfläche des Hauptgebäudes liegen oder abgesetzte Nebengebäude werden nicht bei der Berechnung der Giebelbreite mit einbezogen. Für oftmals aus betrieblichen Gründen erforderlichen Dachaufbauten wurde eine Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 3 m zugelassen.

Dachbegrünung und Solarenergieanlagen schließen sich gegenseitig nicht aus. Aus Gründen des Klimaschutzes werden 40 % der Fläche der Hauptdächer verbindlich für Solarenergieanlagen festgesetzt. Auch die nach Nordosten geneigten Dachflächen eignen sich für die Strom- oder Wärmeerzeugung. Die Solarflächen müssen nicht vollständig auf dem Dach liegen - gegebenenfalls kann auch auf die Fassadenbereiche ausgewichen werden.

Flache Dächer sollen, auch um den Wasserhaushalt des Gebiets zu begünstigen, möglichst mindestens extensiv begrünt werden.

Garagen und Stellplätze:

Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden. Nebenanlagen zwischen Straße und der Hausfront sollen vermieden werden. Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) generell nicht behindern und nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 0,3 ha ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

	Flächenteil (m²)	Gesamt (m²)	Anteil
Bauflächen			
MI		2.770	85 %
Verkehrsflächen			
Geh- und Radweg (Mindelbergstraße)		360	11 %
Grünflächen			
Private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen		140	4 %
Gesamtfläche, neu		3.270	100 %

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch anthropogene Überprägung ist der Bereich von niedriger naturschutzfachlicher Bedeutung; er wirkt ausgeräumt und es finden sich keine wertvollen Strukturen. Insbesondere die Mindelbergstraße, der nahe Steinmetzbetrieb und der Verkehr zur Mehrzweckhalle im Nordwesten führen zu einer geringen naturschutzfachlichen Wertung des Bereiches.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der südliche Rand des Wohngebietes wird mit einer privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet. Dieses Konzept wird übernommen und fortgeführt bis zum Geh-/Radweg.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung 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 abgewichen werden, wobei der Charakter des Straßenbegleitbaumes zu erhalten ist.

### 6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als betriebliche Flächen benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Mindelbergstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße möglichst ohne Einzäunung offen zu gestalten. Steingärten und Folien- bzw. Vliesdecken stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind daher ausgeschlossen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich geeignet sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung. Die Pflanzstandorte sind zuerst nach dem Schlüssel für Bäume nach Grundstücksfläche zu besetzen.

### 6.4 Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben

Die Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben enthalten zu pflanzende Bäume. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie dienen als Ortsrandeingrünung der Einbindung ins Landschaftsbild. Bäume der Wuchsklasse 1 sind in der südlichen Grünfläche zur offenen Landschaft hin besonders geeignet. Nach AGBGB sind für Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Stammabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

### 6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Grundlage der Eingriffsbewertung liefert der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der aktualisierten Ausgabe von 2021.

Geschützte Arten, Biotopstrukturen oder andere Objekte, die eine eingehendere naturschutzfachliche Betrachtung erfordern liegen im Eingriffsbereich nicht vor.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen an der Mindelbergstraße zeigen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) von nur geringer Bedeutung. Die Flächen sind daher im Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten (WP) zu bemessen. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, die mit 0,6 typisch für ein Mischgebiet festgesetzt wurde.

In der Satzung sind die auch in Anlage 2.2 des Leitfadens vorgeschlagenen Maßnahmen so weit vertretbar und möglich zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter festgesetzt. Die Reduktion der Auswirkungen des ermittelten Eingriffs um 20 % wird somit angestrebt und ein Faktor von 0,8 auf die ermittelten Wertpunkte angewandt. Daraus ergeben sich die WP für den tatsächlichen Ausgleichsbedarf.

Für den Eingriffsbereich wird auf Grund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Mindelbergstraße für den ca. 30 m breiten Streifen der Neuausweisung insgesamt von einer geringen BNT-Bewertung ausgegangen. Das Schutzgut Boden und Fläche kann in Teilbereichen bis zu mittlerer Qualität aufweisen, was jedoch nicht zu einer Aufwertung der Gesamtkategorie führt.

Die Kompensation des Ausgleichs soll auf externen Flächen erfolgen. Hierzu werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von naturschutzfachlichen Aufwertungen vorgenommen:

Ausgleichsbedarf:  $3.270 \text{ m}^2$  [Eingriff] \* 0,6 [GRZ] \* 3 WP [BNT] \* 0,8 [Planungsfaktor] = 4709 WP

<Folgt zum Entwurf: Beschreibung Maßnahme(n) mit Angabe von Lage mit Fl.Nr., Gemarkung, Flächenangabe, ggf. dinglicher Sicherung und Beschreibung der Maßnahme mit BNT-Ziffer des Ausgangszustandes und des geplanten Endzustandes nach der Aufwertung>

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### 7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region am Ortsrand, 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 - Sonstige

Durch die Bewegungen am Schulparkplatz, die Mindelbergstraße und den Steinmetzbetrieb ist das Gebiet vorverlärm.

Dem Markt liegt ein schalltechnisches Gutachten, Bericht 18.010.1/F vom 30.09.2018 durch das Büro Tecum, Kempten, vor. Mit steigender Entfernung vom Steinmetzbetrieb und von den Parkplätzen steigt die Eignung für Wohnnutzung. Bevorzugt sollten daher gewerbliche Nutzungen auf den nördlichen Bauplätzen eingerichtet werden. Im stark belasteten Bereich nördlich der dunkelblauen Grenzlinie ist auf der Eingabeebene mit Bezug auf das konkrete Vorhaben der Nachweis zu erbringen, dass die anzuwendenden Grenzwerte eingehalten werden.

## 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Markt Pfaffenhausen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

## 7.3 Altlasten / Bodenschutz

### Altlasten:

Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

### 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.

## 7.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

<Ein Umweltbericht folgt zum Entwurf.>

### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Durch die Gartengestaltung und die Ortsrandeingrünung 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 und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Gärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des Ortsrandes durch Flächen mit Pflanzbindung

### Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten nachzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht. Das Plangebiet beinhaltet Ackergrünland (AGr, sL 3 D, Bodenzahl 60, Ackerzahl 54). Geologisch liegt das Plangebiet im Schotterbereich würmzeitlicher Moränen. Die fluviatilen Ablagerungen im Untergrund bestehen vordringlich aus sandigen Kiesen. Nach Bodenschätzung bilden sandige Lehme (flacher kiesführender Carbonatlehm) Pararendzina-Böden in schlechter Zustandsstufe (Bodentyp 19a).

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Bebauung mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

### Schutzgut Wasser:

Durch die würmzeitlichen 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 schließt westlich an die bestehende Bebauung von Pfaffenhausen an. Die Grünflächen sind Kaltluftentstehungsbereiche. Die begrenzt windexponierte Lage wird durch einen Streifen zur Ortsrandeingrünung abgeschirmt und wirkt als Barriere für die dahinterliegende Bebauung. Die Luftaustauschbahnen von Pfaffenhausen sind in geringfügigem Maße betroffen.

### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Das Plangebiet liegt im kaum zur Naherholung genutztem Bereich an der Mindelbergstraße. Bei Ausführung der Gebäude können die Orientierungswerte der 16. BImSchV voraussichtlich eingehalten werden.

### Schutzgut Landschaftsbild:

Der Ortsrand von Pfaffenhausen weist an dieser Stelle bisher nur spärliche Eingrünung auf. Das Baugebiet wird nach Süden eingegrünt und zur Mindelbergstraße hin mit Straßenbegleitbäumen versehen. Das Plangebiet ist eben und enthält bisher keine weiteren Strukturen. Gestalterische Festsetzungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der Siedlungslage in die Landschaft und einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung.

### Zusammenfassung

Es wird ein Mischgebiet geplant. Bei dem Gelände handelt es sich bei der Einstufung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bei dem intensiv genutzten Grünland um ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Der Eingriff soll zurückhaltend erfolgen und soweit erforderlich naturschutzfachlich wertvoll ausgeglichen werden. Somit werden auch landwirtschaftliche Flächen geschont.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen / Verkehr

Die Zufahrt und Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über die Mindelbergstraße. Diese erfährt eine Verbreiterung, die Fuß- und Radwegverkehr nach außerorts erleichtert.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Mindel und der Rettenbach liegen weit ab des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht kartiert.

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 durch den Markt Pfaffenhausen. 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.

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

### 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) 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.*

#### *4. 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 werden auch die nachfolgenden Merkblätter zur Beachtung empfohlen:

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge Analyse von Überflutungsfährdungen 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“

### 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](mailto: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](mailto: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 Markt Pfaffenhausen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt

Kaufbeuren,

Markt Pfaffenhausen, den

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister