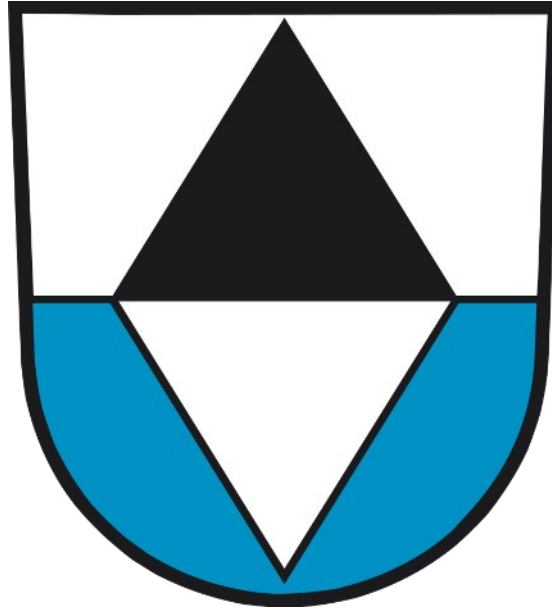


Markt Pfaffenhausen  
Landkreis Unterallgäu  
Regierungsbezirk Schwaben



Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes  
„Südlich der Schule“

Entwurf

i.d.F. vom 06.08.2024

## Inhalt

Planzeichnung

Begründung

gemeinsamer Umweltbericht

<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 & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße, südlich der Dreifachturnhalle der Volksschule. Es umfasst Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 573, 573/1, 573/2, 573/3, 573/6, 573/7 und 573/8, alle Gemarkung Pfaffenhausen. Der Änderungsbereich erfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

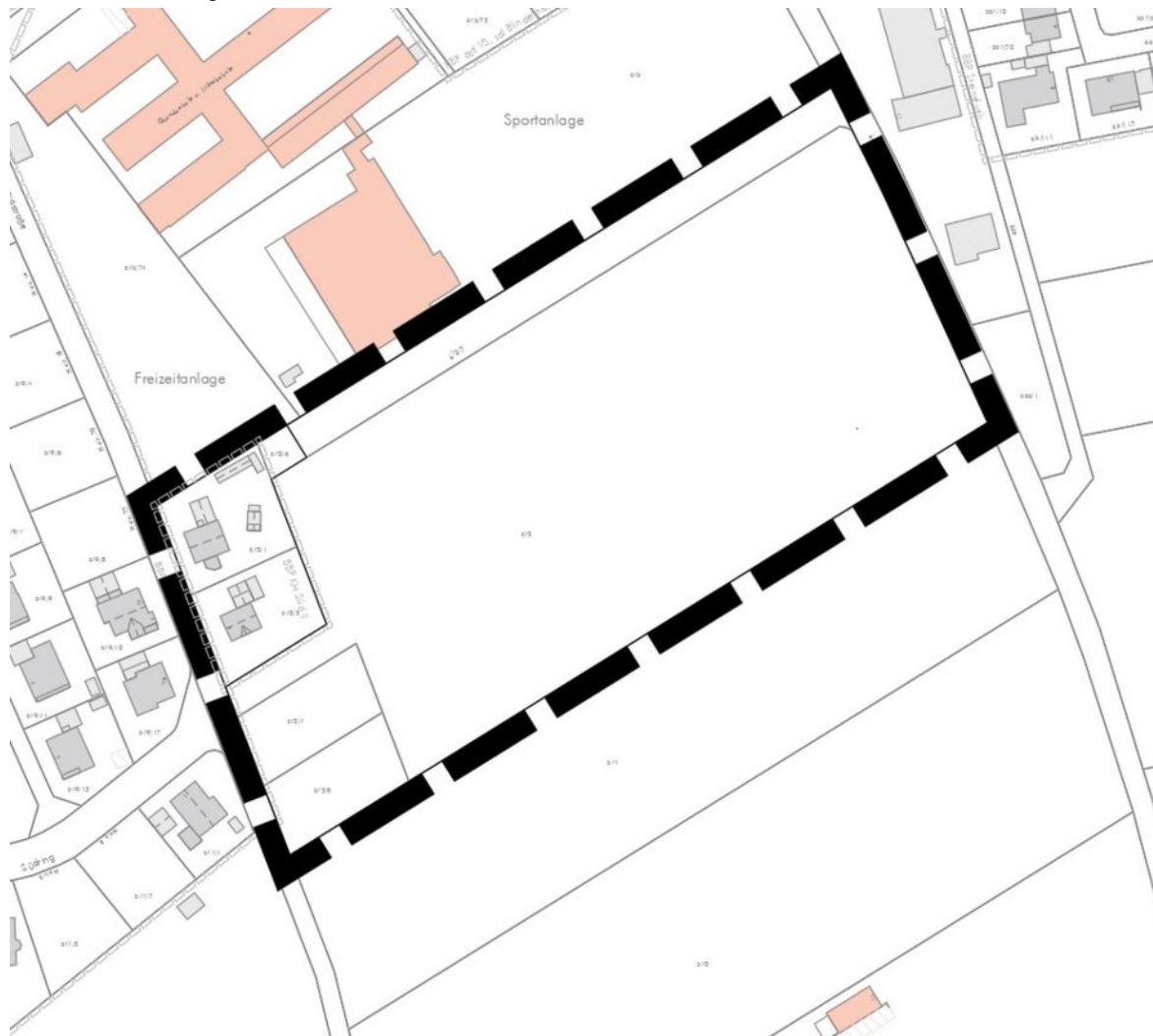


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bauleitplanung zum Bebauungsplan „südlich der Schule“. An der gegebenen Stelle sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Ortslage im Bereich abrundend erweitert werden kann. Die Darstellung als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf wird durch eine Wohnbaufläche und eine Mischbaufläche mit Verkehrserschließung ersetzt. Eine Ortsrandeingrünung wird vorgesehen, die die im Westen bereits dargestellte Eingrünung weiterführt. Von der ursprünglich nach § 13b BauGB vorgesehenen Planung für die Wohnbaufläche wurde abgesehen, nachdem im Juni 2023 das BVerwG festgestellt hat, dass dessen Anwendung nicht europarechtskonform ist. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Mindelbergstraße – südlich der Schule“ wurde ein frühzeitiges Verfahren durchgeführt, die die Wohnbauflächendarstellung ebenfalls beinhaltet. Jenes Verfahren und das Verfahren zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“ wurden zur gegenständlichen Planung zusammengelegt und in einem gemeinsamen Entwurf weitergeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. In diesem Kontext werden auch die im Bebauungsplan „Krankenhaus Süd II“ bereits erfassten, aber in den Darstellungen des FNP noch nicht enthaltenen Wohnbaugrundstücke in der Darstellung mitberichtet.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungsziele

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) dargestellt.

Das LEP liegt als Fortschreibung in der Fassung der Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5 vor und ist mit dem 01.06.2023 in Kraft getreten. Im LEP sind thematisch im Kapitel 3, Siedlungsentwicklung, wichtige Punkte zur Beachtung.

Unter den Zielen sind hier insbesondere LEP B 3.2 (Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.) und LEP B 3.3 (Z: Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft; Anbindung von Neubauflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten) aufzuführen. Zur zukunftsfähigen Entwicklung sei auch noch auf LEP B 6.2.1 (Z: Erneuerbare Energien verstärkt erschließen und nutzen) hingewiesen.

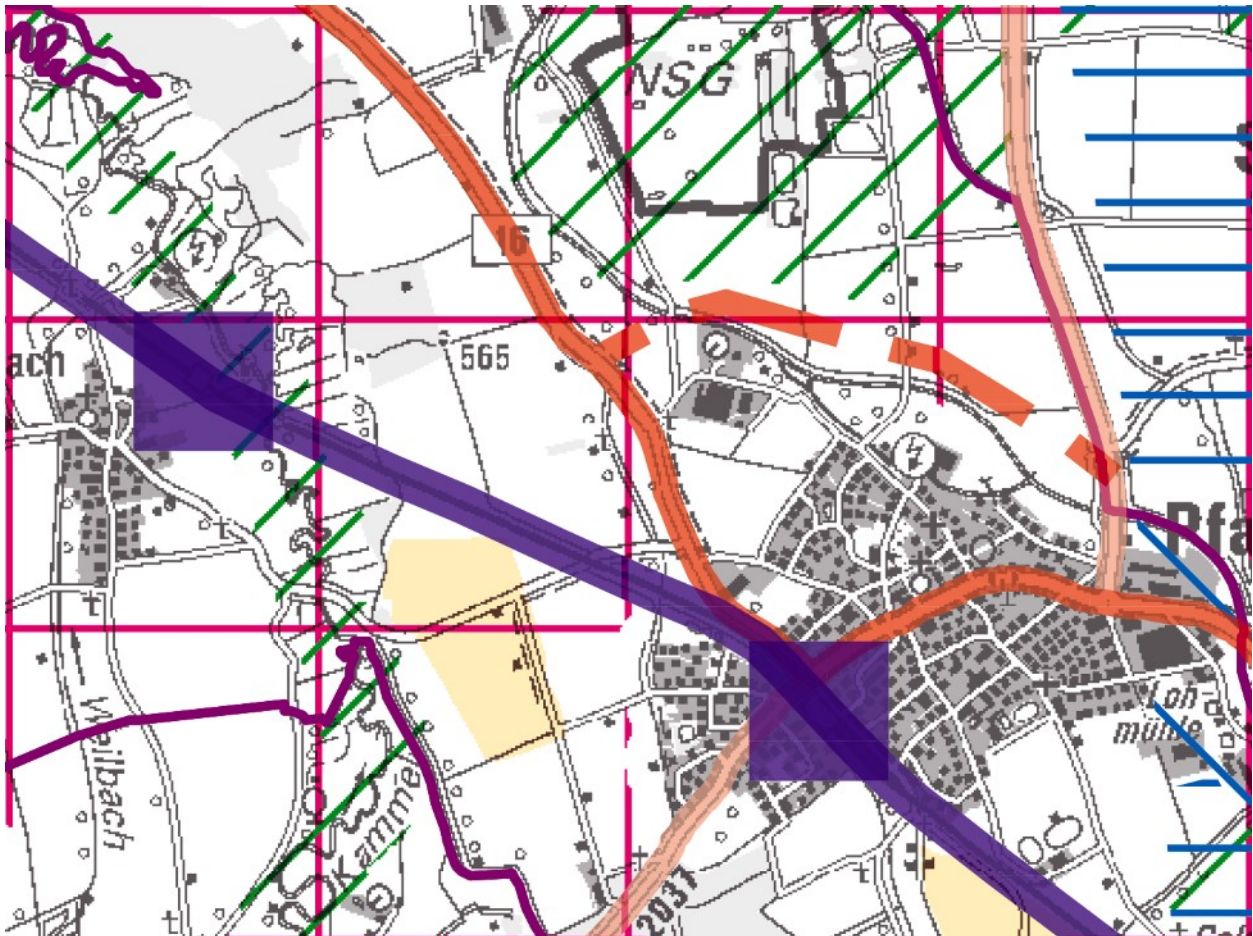


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RP idF. vom 5.12.2023

Der Regionalplan liegt noch nicht in einer abschließenden Fassung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller vor. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist der Entwurf zur 2. Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022 aktuell, der Satzungsbeschluss zum Regionalplan erfolgte zum 05.12.2023. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist diese Fassung noch nicht rechtsgültig. Auch im neuen RP ist der Bereich des Plangebiets nicht Teil der Flächendarstellungen: Das Erholungsgebiet spart die Ortslage auch an dieser Stelle aus, die Vorrangdarstellungen für Wasser enden auch bereits deutlich östlich. Das Gebiet liegt nicht auf Höhenrücken oder in markanten Hanglagen. Daher sind aus dem Entwurf 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 Wohnbauten 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.

Das Kleinzentrum Pfaffenhausen liegt 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 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 Gemeindliche Rahmenbedingungen

Der Markt Pfaffenhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die geplanten Flächen sind bisher als Gemeinbedarfsflächen südlich von Flächen eines Schulsport- bzw. Verkehrsübungsplatzes dargestellt. Der Bereich der geplanten Wohn- bzw. Mischbebauung ist als Vorbehaltsfläche Gemeinbedarf dargestellt. Damit entspricht der Flächennutzungsplan nicht der beabsichtigten Ausweisung.

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 Bereiche mit gemischten Nutzungen vor. Die Gewerbeflächendarstellung für den Steinmetzbetrieb wird städtebaulich ungünstig unmittelbar von Wohnbauflächendarstellungen umgeben. Für die Neuausweisung ist beabsichtigt, mit Mischnutzung zum Gewerbe hin abzustufen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung der Änderung



Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen FNP

## 4. Gebietsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Pfaffenhausen. Das Plangebiet wird, abgesehen von der nördlichen Straße mit Parkplätzen, derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Wesentlichen liegen im Umfeld Wohnnutzungen vor sowie die Gemeinbedarfsnutzungen der Schulinrichtungen (Grund- und Mittelschule mit Sporthalle, Trainingsplatz). Der östlich gelegene, alt-ingesessene Steinmetzbetrieb ist mit einer Gewerbeflächendarstellung im FNP der Gemeinde verzeichnet. Es sind keine dauerhaften Gewässerstrukturen vorhanden. Von der Rathausstraße zur Mindelbergstraße fällt das Gelände von 566 auf 562 m üNN ab.

### 4.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Gebiet oder im direkten Umfeld.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### 4.2 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor.

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.

#### 4.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

#### 5. Planungskonzeption

##### 5.1 Städtebauliches Konzept

Südlich der Grund- und Mittelschule befindet sich ein vom Markt bereits für die Entwicklungsbedürfnisse des Ortes gesichertes Flurstück. Durch die Verlagerung des Sportplatzes nach Süden ergibt sich die Möglichkeit, an der gegenständlichen Position die Ortslage abzurunden. Im Einklang mit den umgebenden Nutzungen wird großflächig Wohnnutzung vorgesehen. Zum benachbarten Gewerbegebiet (Steinmetzbetrieb Schlögel) werden gemischte Nutzungskonzepte vorgesehen, um gebietsverträglich zu dieser historisch gewachsenen Gemengelage abzustufen. Der Betrieb muss sich bereits an seinen nördlichen und östlichen Seiten mit Wohnnutzungen arrangieren. Durch die Abstufung wird sichergestellt, dass an der Mindelbergstraße Nutzungen zur Realisation kommen, die eine bessere Verträglichkeit mit Gewerbe aufweisen. Der Markt stützt sich hierbei auf eine bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung. Diese liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

##### 5.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Auswirkungen gemeinsam überprüft und in der gemeinsamen Dokumentation als Umweltbericht festgehalten und beiden Planungen beigelegt.

##### 5.3 Grünordnung und Kompensation

Die nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Eingriff ist, sobald er erfolgt, im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003, bzw. in der neuen Fassung von 2021, auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) zu bearbeiten.

#### 6. Ver- und Entsorgung

##### 6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Zu allen Wasserwirtschaftlichen Themenbereichen wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die jeweils gültigen Regularien und Normen anzuwenden sind. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Pfaffenhausen anzuschließen. Näheres ergibt sich durch die Erschließungsplanung.

##### 6.2 Telekommunikation / Stromversorgung

Die direkte Stromversorgung erfolgt über Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Vodafone GmbH, Nürnberg:

*Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)*

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, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

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

## 7. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Straßen

Das Gebiet ist über die Mindelbergstraße und die Rathausstraße an die ca. 500 m nördlich führende B 16 / St 2037 / Mindelheimer Straße angebunden. Die nächste Autobahn verläuft ca. 10 km südlich. Eine Zufahrt auf die A 96 ist dort bei den Auffahrten Mindelheim und Stetten möglich.

#### 7.1.2 ÖPNV

Pfaffenhausen verfügt über einen Bahnhof der Strecke Mindelheim-Krumbach-Günzburg mit zwei Gleisen und wettergeschütztem Wartebereich.

Über den Verkehrsverbund Mittelschwaben wird von Krumbach nach Mindelheim Pfaffenhausen an Rathaus (Linie 819) und Schule (Linie 821) mit einer Busanbindung bedient. Weitere Bedarfshaltestellen sind im Ort verteilt.

### 7.2 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.

Auf allen nachgeordneten Ebenen ist der fachlich und nach dem Stand der Technik korrekte Umgang mit den im Gebiet anfallenden Wassern sicherzustellen. Auf die einschlägigen Regularien und Hinweisblätter nach dem Katalog des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen.

## 8. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt Pfaffenhausen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

### Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Pfaffenhausen, den

---

Thomas Haag, Stadtplaner | Architekt

---

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister