

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung
2. Bauleitplanung
 - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 B-Plan GE An der Moosburger Straße
 - 2.4 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan
3. Bestehende Verhältnisse
 - 3.1 Lage, Größe, Topographie
 - 3.2 Bestehende Bebauung
4. Planungen und Auswirkungen
 - 4.1 Gemeinbedarf
 - 4.2 Verkehrliche Anbindung
 - 4.3 Versorgung
 - 4.4 Entsorgung
 - 4.5 Wasserwirtschaft
 - 4.6 Land- und Forstwirtschaft
 - 4.7 Aufschüttungen/ Abgrabungen
 - 4.8 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.9 Denkmalpflege
 - 4.10 Immissionsschutz
 - 4.11 Öffentliche und private Grünflächen
 - 4.12 Hinweise zu Strom- und Telekomleitungen

Anlagen Stand 01.07.2021

- Deckblatt Nr. 1 – Bebauungs- und Grünordnungsplan, M 1:1.000
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Übersichtskarte M 1:10.000
- Schnitt Bebauung M 1:10.000

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Anlass der Planung

Im Genehmigungsverfahren zu den Bauanträgen im Teilabschnitt des Baugebietes Geiseck an der Staatsstraße St 2643 (Egglhauser Straße) zeigte sich, dass viele Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Geiseck V“ nicht eingehalten werden können. Dadurch konnten nur die wenigstens Bauanträge im Freistellungsverfahren behandelt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 1 ist es nun, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so zu aktualisieren, dass für den neuen Bauabschnitt des großen Baugebietes zwischen Geiseckstraße und Bergstraße die Bauwilligen die Genehmigung über das Freistellungsverfahren erreichen können.

Zusätzlich soll ein Teilbereich der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser reserviert werden, um dem Bedarf nach Wohnungen gerecht werden zu können.

Außerdem werden die öffentlichen Straßenraumflächen in ihrer Aufteilung verändert, um den nicht motorisierten Verkehr mehr Platz zu gewähren und die Versiegelung zu minimieren.

2. Bauleitplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Pfeffenhausen liegt ca. 20 km nördlich von Landshut an der Bundesstraße B 299. Damit ist eine gute überörtliche Verkehrsanbindung gegeben. In der Regionalplanung ist der Ort als Kleinzentrum ausgewiesen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen gehört zu den Aufgaben des Marktes. Deswegen erfolgte bereits im Jahr 2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu einem großen Wohnbaugebiet WA mit einer Fläche von 20,4 ha. Ein Teil des Baugebietes ist inzwischen bebaut.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes allgemeines Wohngebiet „Geiseck V“ durch Deckblatt Nr. 1 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 5 zum Allgemeinen Wohngebiet „Geiseck V“ wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt und genehmigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes war nicht notwendig, da die Größe und Art der Nutzung nicht geändert werden.

2.3 Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Geiseck V“

Die Schlussbekanntmachung und damit Rechtskräftigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung und Immissionsgutachten erfolgte am 22.05.2003.

2.4 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 08.09.2020 in der Marktratssitzung Pfeffenhausen gefasst.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes wurden im Deckblatt Nr. 1 zum ursprünglichen Plan vorgenommen:

Öffentliche Flächen

- Gehweg Verlängerung Geiseckstraße entfällt
- Gehweg nördliche Straße direkt an Straße, der Multifunktionsstreifen entfällt.
- Gehweg statt Multifunktionsstreifen an den von West nach Ost verlaufenden Straßen
- Straße entlang Parzelle 140 bis 114: Gehweg und Multifunktionsstreifen wurde getauscht, Gehweg liegt jetzt an Grundstücksgrenze
- Zufahrt Baumschule: Wurde von 3,0 m auf 5,0 m verbreitert.
- Standort Spielplatz wird in nördlicher Grünfläche integriert.
- Straße entlang Parzellen 177 bis 184: Multifunktionsstreifen auf der Seite der Mehrfamilienhäuser entfällt, Fläche wurde zu den Grundstücken hinzugefügt.
- Bäume: weniger Bäume im Parkstreifen dafür Private Bäume auf jedem Grundstück mindestens 1 Stück entlang der Straße
- Öffentliche Grünflächen nördlich und südlich der Mehrfamilienhäuser im Westen.

privaten Flächen

- Baugrenzen: größer, Festsetzung Firstrichtung wird aufgehoben.
- Garagen wenn möglich im Norden und 5,50 m von Straße abgerückt.
- Mehrfamilienhäuser
Parzelle 177-184: hier jetzt 3 Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohnparteien als II-geschossige Bauweise mit 12 Stellplätzen. Der Mehrzweckstreifen entlang dieser Parzellen wird dem Grundstück zugeschlagen, hier evtl. Besucherparkplätze.
Und
Parzelle 110-112: Aus drei Parzellen werden zwei Parzellen mit 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohnungen.
- Wandhöhe: max. 6,50 m statt 6,0 m bezogen auf Gelände auf der Bergseite (= Hangseite)
- Geländeänderungen: Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,0 m, einschl. der dafür notwendigen Stützmauern
- Einfriedungen: 1,40 m, Hecken bis 1,80 m hoch – Material: Holz-, Metall- und Maschendraht, kein Kunststoff, keine Mauern, nur gestalterische Einzelelemente
- Dächer: Satteldach, Krüppelwalmdach, und neu Walmdach und Zeltdach
- Dachneigung: 20 – 45 Grad statt 30 – 45 Grad

- Solarkollektoren müssen liegend auf der Dachfläche gebaut werden, keine Aufständering
- Festsetzungen zu Dachflächen, Dachdeckung, Dachgauben, Dachüberstand, Grenzbebauung Garagen entfallen, Dachfarbe bleibt

Da durch die o.g. Änderungen keine wesentlichen Grundzüge der Planung berührt werden, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1 Lage, Größe, Topographie

Das Allgemeine Wohngebiet ‚Geiseck‘ V liegt im südwestlichen Bereich von Pfeffenhausen. Es schließt im Norden an die Staatsstraße 2643, hier als Ortsstraße ‚Egglhauser Straße‘ bezeichnet, und dem Umspannwerk an und verläuft entlang der Bebauung an der Geiseckstraße bis zum Baugebiet Geiseck II (Carl-Orff-Straße) im Süden.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes beträgt 20,4 ha.

Der Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 umfasst den südlichen Teil des Baugebietes, zwischen der Geiseckstraße, der Berg- und Lohstraße und die Carl-Orff-Straße. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 6,7 ha.

Die Planungsfläche steigt von der nördlichen Geiseckstraße von einer Höhe von 454,0 m ü. NN bis 464,0 m ü. NN an der östlichen Lohstraße und 467,0 m ü. NN an der südlichen Carl-Orff-Straße an.

3.2 Bestehende Bebauung

Die Parzellen 157 und 159 an der Lohstraße sind bereits bebaut.

Im Umgebungsbereich befinden sich nördlich die Wohnbebauung an der Geiseckstraße (Baugebiet Geiseck IV), östlich das bestehende Baugebiet WA Geiseck II und südlich das Baugebiet Geiseck II mit Wohnbebauung und einem Versorgungsmarkt für Lebensmittel.

Eine bestehende Baumschule grenzt ebenfalls im Süden an (im Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplan). Daran schließen sich Sportanlagen des Markt Pfeffenhausens an.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich der Deckblattes Nr. 1 wurde in der öffentlichen Grünfläche im Norden ein Kinderspielplatz vorgesehen.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Ortsstraßen „Geiseckstraße, Bergstraße, Lohstraße, und Carl-Orff-Straße“ an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straßen kann im Norden die Staatsstraße 2643 (Egglhauser Straße) und im Süden die Kreisstraße LA 38 (Moosburger Straße) angefahren werden, welche wiederum an die überörtliche Bundesstraße B 299 angebunden sind.

Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Erschließung über 5,50 m breite Erschließungsstraßen, die mit einem 2,0 m breiten Gehweg angebaut sind. Teilweise ist auch ein 2,0 m breiter Multifunktionsstreifen (Parken und Bepflanzung) angeschlossen.

4.3 Versorgung

In den Erschließungsstraßen werden die Versorgungsleitungen für Wasser und Gas verlegt, die Leitungen für Strom und Telekommunikation werden im Gehweg untergebracht.

Für die Stromversorgung ist zusätzlich in der nördlichen Grünfläche eine Trafostation vorgesehen.

4.4 Entsorgung

Abfall

Die Abfallentsorgung von Pfeffenhausen wird zentral über die Landkreisebene geregelt. Dabei sind zur Abholung die Müll- und Wertstofftonnen am Abholtag an den Grundstückszufahrten bereitzustellen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und abfließenden Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser über den bestehenden Kanal in der Geiseckstraße der Kläranlage Pfeffenhausen zugeführt.

Die Kläranlage von Pfeffenhausen wurde in der Vergangenheit auf eine Größenordnung von 7.500 EW berechnet und genehmigt. In dieser Genehmigung wurde der Bestand der Einwohner von Pfeffenhausen mit allen umgebenden Ortschaften sowie sämtliche rechtsgültige Bebauungspläne mit ihren zukünftigen Einwohnern aufgenommen. Insgesamt wurden für zu erschließenden Baugebiete 1.038 EW berücksichtigt.

Aus den Veränderungen des Deckblattes zum Bestand des Bebauungsplanes sind aus 76 Einfamilienhäusern mit jeweils 2 möglichen Wohnungen nun 65 Einfamilienhäuser mit nach wie vor 2 Wohnungen, sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohneinheiten und 3 Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten entstanden, somit ergibt sich eine Erhöhung der möglichen Wohneinheiten um 4 Stück.

Oberflächenwasser

Das abfließende Oberflächenwasser der Straße und den Privatparzellen wird über den bestehenden Kanal in der Geiseckstraße und einen neuen Ableitungskanal in der zukünftigen Trasse der Erschließungsstraße entlang der Geiseckstraße in ein bestehendes Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Baugebietes an der Kreisstraße LA 39 (Egglhauser Straße) eingeleitet. Von hier wird das Oberflächenwasser gedrosselt in die Große Laber abgeleitet.

Das Becken wurde bei der Erschließung des Abschnittes an der Egglhauser Straße (neben Umspannwerk) erweitert und kann die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen.

Zusätzlich sind im Zuge der Abschnitte westlich der Geiseckstraße weitere Regenrückhaltebecken vorgesehen.

4.5 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 liegen keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer.

Das abfließende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird gedrosselt in die Große Laber eingeleitet. Für die Einleitung besteht bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach dem vorliegenden Bodengutachten nicht sinnvoll.

Eine Regenwassernutzung durch Errichtung von Zisternen ist gestattet.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Die noch unbebauten Flächen im Baugebiet ‚Geiseck V‘ werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Erschließung der Flächen wird diese Nutzung beendet.

Die Zufahrten zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1. Die anschließende Baumschule wird nicht beeinträchtigt.

Hinweis zu Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen:

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

4.7 Aufschüttungen/ Abgrabungen

Im Baugebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von 1,0 m und die evtl. dafür notwendigen Stützmauern gestattet

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Geiseck V‘ liegen keine kartierten Biotope.

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes machte der Markt Pfeffenhausen von der Möglichkeit Gebrauch, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung zu tragen (§ 246 abs. 6 BauGB).

Mit dem Deckblatt Nr. 1 erfolgen keine Änderungen zur Art der Bebauung (WA) und zum Maß der Versiegelung (GRZ 0,35). Deswegen ist für das Deckblatt Nr. 1 keine Bilanzierung notwendig.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Geiseck V‘ liegen keine kartierten Bodendenkmäler. Bei den bisherigen Erschließungen wurden keine Funde gemacht.

An den Festsetzungen zur Bebauung (GRZ, GFZ werden im Deckblatt Nr. 1 keine Fortschreibungen vorgenommen. Die zugelassene Wandhöhe wird von 6,0 m auf 6,50 m erhöht. Damit wird sich aber an der Art und Weise von möglichen Sichtbeziehungen zwischen den bestehenden Baudenkmalern und der neuen Bebauung im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 nichts verändern.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

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 Verpflichtenden 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.

4.10 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben. (Hook-Farny, Gutachten vom 03.03.2000). In diesen werden für die Bebauung, die der Bundesstraße und der Eglhauser Straße am nächsten liegen, Festsetzungen getroffen. Die betroffenen Parzellen liegen alle nicht im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1.

Damit waren für den Schallschutz keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

4.11 Öffentliche und private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 liegen folgende **öffentliche Grünflächen**:

- Grünfläche im nördlichen Bereich mit integriertem Spielplatz
- 5 m breiter Grünstreifen nördlich und südlich der Mehrfamilienhäuser im Westen
- Grünfläche an der Bergstraße
- Grünfläche im Süden am Wendeplatz

Die Flächen sind zu begrünen und nach Pflanzliste (textliche Festsetzungen) zu bepflanzen.

Die **privaten Grünflächen** sind ebenfalls zu begrünen und zu bepflanzen. Gestalterische Schotter- und Steinflächen im privaten Bereich sind ausgeschlossen.

Entlang der Straßenräume sind auf privaten Bereich Straßenbäume zu pflanzen (siehe textliche Festsetzungen). Ansonsten ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Für die Freiflächen der Mehrfamilienhausgrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der Eingabeplanung einzureichen.

4.12 Hinweise zu Strom- und Telekomleitungen

Strom

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel mit Straßenleuchten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist deshalb eine Planauskunft einzuholen.
- Abstand von Erdarbeiten, auch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 2,50 m oder geeignete Schutzmaßnahmen.
- Das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ ist zu beachten.
- Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro-Textil-Feinmechanik sind zu beachten.

Telekom

- Im Geltungsbereich befinden sich nördlich am Anschluss zur Geiseckstraße sowie östlich an der Seyfriedstraße zur Parzelle 154 Telekommunikationslinien und Rohre der Telekom. Diese sind zu beachten.
- Das ‚Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle‘ ist zu beachten.

Peffenhausen, den

Markt Peffenhausen, den

DIPL.-ING. H. DIETLMEIER

Ingenieurbüro für Bauwesen
Siegenburger Str. 8
TEL.08782/9604-0 - FAX 8219
84076 PFEFFENHAUSEN

.....
Dipl.-Ing.- (Univ.) H. Dietlmeier

.....
Hölzl, Erster Bürgermeister