

Umweltbezogene Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2023 und Termin zum 28.08.2023.

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.

1. Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“

1.1 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen, mit E-Mail vom 26.07.2023/Az. 34.1.1

Stellungnahme:

„Wir weisen auf das beigefügte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 hin. Mit diesem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b nicht mit Unionsrecht vereinbar ist und daher nicht angewendet werden darf.

Wir bitten deshalb das Regelverfahren und eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans teilen wir folgende Anmerkungen mit:

- Für die Festsetzungen §§ 6.6, 8.3.4 und 9.2 ist nach meiner Einschätzung keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB enthalten. Festsetzungen, die den vorgegebenen Rahmen des § 9 BauGB und Art. 81 BayBO überschreiten und damit keine Rechtsgrundlage haben, sind nicht zulässig“

Ergänzende Anlagen:

Pressemitteilung Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 „§ 13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar“

BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023

Vorinstanz: VGH Mannheim, VGH 3 S 3180/19 - Urteil vom 11. Mai 2022 -

Rundschreiben Bundesverwaltungsgericht zum Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zu § 13b BauGB

1.2 Landratsamt Unterallgäu, Mindelheim, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 08.08.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Stellungnahme zu BP Pfaffenhausen „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“ gem. § 13b BauGB

Grundsätzlich zu klären, welches baurechtliche Verfahren angewandt wird:

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt, da das Verfahren gegen Europarecht (SUP-Richtlinie) verstoße (BVerwG 4 CN 3.22 Urteil vom 18. Juli 2023).

Eventuell muss ein anderes Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes angewandt werden.

- Bitte klären mit Sachgebiet Baurecht.

weitere Anmerkung bezüglich Verwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB:

Laut Planunterlagen umfasst das BP-Gebiet ca. 2,4 ha, also 24.000 m².

Auf Seite 10 der Begründung wird geschrieben, dass die zu versiegelnde Grundfläche unter dem Schwellenwert von 10.000 m² liege.

Laut Flächenbilanz auf Seite 12 der Begründung umfasst die Verkehrsfläche 0,54 ha und die Baufläche

1,77 ha - bei Berücksichtigung von GRZ 0,35, wären es 0,61 ha. Das ergäbe addiert eine versiegelbare Grundfläche von 1,15 ha - was aber über dem Schwellenwert liegt.

Die zu versiegelnde Fläche ist entweder zu reduzieren, um § 13 BauGB (vorbehaltlich des Gerichtsurteils) anwenden zu können oder ein anderes baurechtliches Verfahren anzuwenden.

- Bitte klären mit Sachgebiet Baurecht.

Für beide oben genannten Anmerkungen gilt:

Falls beim Bebauungsplan nicht §13b BauGB-Verfahren angewandt wird und Verfahren nach §13 BauGB, § 12 BauGB oder § 34 Abs. 4 BauGB angewandt wird, muss die baurechtliche Eingriffsregelung abgehandelt werden.

Hinweis zu Grünordnung:

Unter § 7.3 der Satzung werden als Bäume in der Hecke am Südrand des Gebietes nur Hainbuche und Rotbuche zugelassen. Dies sind Bäume erster Wuchsklasse und werden sehr hoch. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde reichen als Ortrandeingrünung Bäume zweiter Wuchsklasse aus. Ebenso erscheint die Anzahl „min. 3 Sträucher je Laufmeter“ sehr dicht, aus unserer Sicht würden 2 Sträucher je Laufmeter reichen.“

1.3 Landratsamt Unterallgäu, Mindelheim, Wasserrecht, mit Schreiben vom 22.08.2023/33-6323.3

Stellungnahme:

„1. Öffentliche Wasserversorgung

Der Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplans wird zugestimmt, weil der Markt Pfaffenhausen wegen des Anschlusses an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung eine gesicherte Wasserversorgung besitzt und Wasserschutzgebiete von der Bauleitplanung nicht tangiert werden.

2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage des Marktes Pfaffenhausen zugeleitet. Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Gemäß Nr. 5.1.2 der Begründung zur Satzung soll das Niederschlagswasser vorrangig versickert werden. Das überschüssige, nicht versickerbare Niederschlagswasser soll dem öffentlichen Kanal im Trennsystem zugeführt werden. Wir bitten um Ergänzung bzw. Konkretisierung der Unterlagen hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung der öffentlichen Verkehrsflächen (öffentliche Straßen-, Geh- und Radwegflächen). Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

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

5. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.“

1.4 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 24.08.2023

Stellungnahme:

„Mit vorliegendem Bebauungsplanentwurf möchte der Markt Pfaffenhausen den erkannten dringenden und kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen decken. Für eine Wohnbebauung eignet sich das neue Baugebiet nur deutlich eingeschränkt, weil hierauf Immissionen einwirken. Der nördlichste Flächenteil ist für gesunde Wohnverhältnisse zu stark durch Lärm beeinflusst, weshalb der Geltungsbereich hier zurückgenommen wurde und mit einer separaten Bauleitplanung belegt wird. Mit dieser Vorgehensweise besteht Einverständnis. Die geplante Bebauung im WA-1 muss im Kontext der Nutzungen der Mehrzweckhalle gesehen werden. Die Gebäude könnten nur dann regulär errichtet werden, wenn im Regelbetrieb keine Veranstaltungen bis in die Nacht hinein stattfinden. Der Markt Pfaffenhausen tut sich jedoch keinen Gefallen, wenn sich den Weg zu Veranstaltungen bis in die Nacht hinein aus Immissionsschutzgründen verbaut bzw. nur auf seltene Ereignisse reduziert. Für das Kleinzentrum Markt Pfaffenhausen stellt ein breitgefächertes Angebot an unterschiedlichen Veranstaltungen, welche auch in die Nacht hineingehen können, einen wichtigen Aspekt für die Zentralität dar. Zudem ist eine bessere Auslastung durch entsprechende Flexibilität bei den Nutzungszeiten möglich. Auch wenn momentan Veranstaltungen selten stattfinden, stellt sich die Frage, ob dieser Zustand für nicht absehbare Zeit so zementiert werden soll. Alles in allem stehen wir der geplanten Wohnbebauung im WA-1 kritisch gegenüber.“

2. Bebauungsplan „Mindelbergstraße südlich der Schule“

2.1 Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Krumbach, mit Schreiben vom 25.07.2023/4612-90-5

Stellungnahme:

„Belange der Land- und Forstwirtschaft sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Wir bitten jedoch um eine weitere Beteiligung im Verfahren insbesondere hinsichtlich der Ausgleichsflächen.“

2.2 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 21.08.2023/4-4622-MN 187-19233/2023

Stellungnahme (* auch zum FNP):

„1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Wasserversorgung

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

3. Grundwasserstände

Im Umfeld des betreffenden Gebietes liegen uns einige Grundwasserdaten vor.

Es ist demnach von niedrigen Grundwasserständen um ca. 3 - 4 Meter auszugehen.

4. Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden und wird so der Kläranlage Pfaffenhausen zugeleitet. Der Markt Pfaffenhausen besitzt kein Kanalkataster und erfüllt somit nicht die Verpflichtung nach Art. 54 BayWG. Das nun vorgesehene Baugebiet wurde bei der Aufstellung eines allgemeinen Kanalisationsplan vom 04.05.2022 noch nicht berücksichtigt. In diesem wurde festgestellt, dass im Mischwassernetz des Marktes erheblicher Sanierungs- und Ausbaubedarf besteht. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist für 2024-2028 vorgesehen. Das vorgesehene Baugebiet am südlichen Ortsrand bedeutet aufgrund seiner Größe eine erhebliche Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes sowie der Mischwasserentlastungen. Für die vorgesehene Erschließung ist ein hydraulischer Nachweis erforderlich, um darzulegen, dass die Schmutzwassermenge ohne nachteilige Auswirkungen auf Unterlieger oder Gewässer abgeleitet werden kann.

Mit den Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung entsprechend Absatz 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan sowie Abs. 5.1.2 zur Brauchwassernutzung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

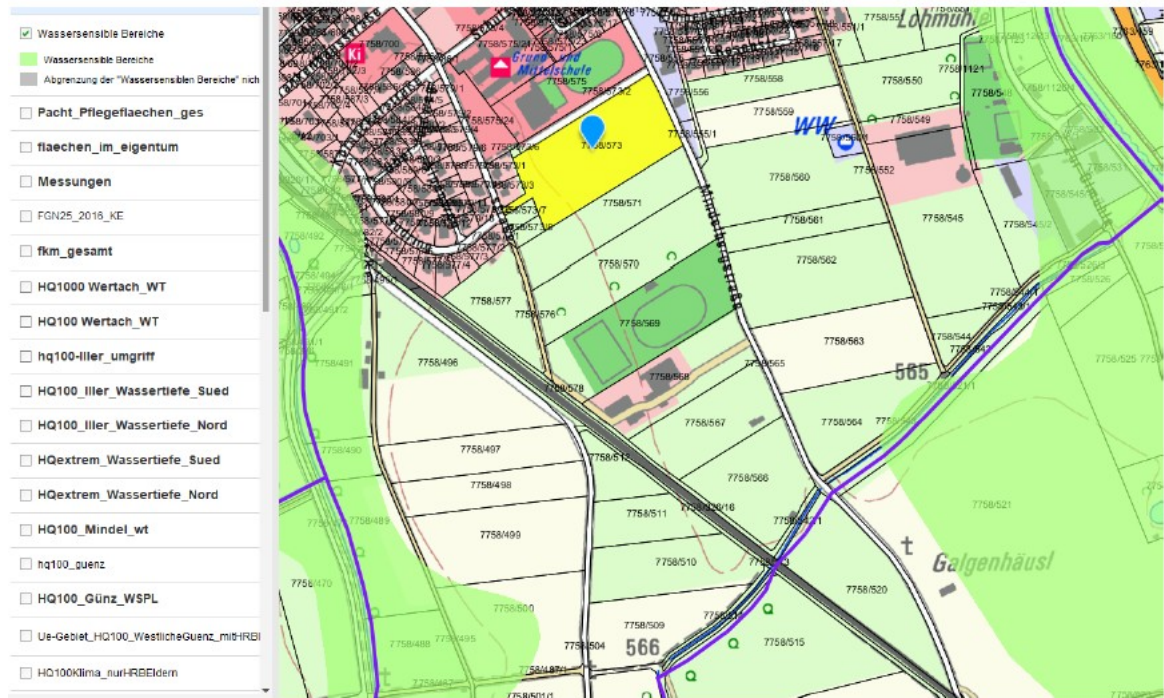
Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes künftige Bauherren darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, ins-besondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

5. Gewässer und Hochwasserschutz

Im Vorhabensbereich sind keine Gewässer betroffen und keine aktuellen Überschwemmungsgebiete mehr bekannt. Die beim Hochwasserereignis im Juni 2002 aufgetretenen großflächigen Überflutung aus dem Wiesengraben (Gewässer 3. Ordnung) treten zwischenzeitlich auf Grund der durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen des Marktes Pfaffenhausen nicht mehr auf.



Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.“

2.3 Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, mit Schreiben vom 08.08.2023/31 - 1711.3/1

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Es ist sicherzustellen, dass die im Schallschutzgutachten vom 30.09.2018 (Fa Tecum) angenommenen Tätigkeiten der tatsächlichen Nutzung entsprechend. Die Firma Schlögel Natursteinwerk darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Durch die Aufteilung des Baugebietes entsteht der Eindruck, dass die Mischgebietszuweisung nur zur Vermeidung einer Richtwertüberschreitungen durch die Firma Schlögel erfolgte. Dies ist nicht zulässig. Es ist sicherzustellen, dass das Mischgebiet zu 50% mit Gewerbe belegt wird.“

(Rechtsgrundlagen) § 50 BImSchG, § 6 Abs. 1 BauNVO

2.4 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 24.08.2023

Stellungnahme (* auch zum FNP):

„Mit vorliegendem Bebauungsplanentwurf möchte der Markt Pfaffenhausen für einen noch unbebauten Bereich Baurecht schaffen, welcher durch die Immissionen der Straße und des benachbarten Steinmetzbetriebes, der Fa. Natur- und Kunststeinwerk Schlögel insbesondere durch Lärm belastet ist. Schulparkplatz und Sportanlage sorgen ebenfalls für eine Verlärmung.

Der Planumgriff soll als Mischgebiet MI ausgewiesen werden. Dies ist als Abstufung zum östlich gelegenen Steinmetzbetrieb angedacht, denn westlich vom Planumgriff wird in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant.

In der Begründung wird darauf verwiesen, dass bereits Interessensbekundungen für einige Baugrundstücke durch Gewerbetreibende mit nicht wesentlich störenden Gewerbe Nutzungen vorliegen. In der Tat muss darauf geachtet werden, dass in einem angemessenen Verhältnisse Mischnutzungen etabliert werden um zu vermeiden, dass ein Bebauungsplan funktionslos werden könnte.

Des Weiteren erscheint uns wichtig, dass schützenswerte Räume nach Möglichkeit auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden, damit die für ein Mischgebiet maßgeblich Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Dem Planentwurf liegt eine schalltechnische Untersuchung von tecum vom 30.09.2018 zugrunde. Damals war das Plangebiet noch als WA vorgesehen. Die Lärmbelastung im nordöstlichen Bereich wurde als kritisch angesehen. Es drängte sich damals wegen des ermittelten Werts schon die Frage auf, ob die betrieblichen Emissionsquellen vollständig und zutreffend erfasst wurden. Der Betriebsinhaber verneinte diese und hat Informationen zusammengestellt, welche dies darlegen (vgl. letzter Dateianhang). Kontroverse aber auch konstruktive Gespräche mit dem Schallgutachter Herrn Dipl.-Ing (FH) K. Fischer waren die Folge. Eine abschließende Bewertung ist dem Unterzeichner mangels technischen Fachwissens nicht möglich. Durch die Absenkung der Lärmempfindlichkeit auf Mischgebieteniveau entsteht ein Spielraum, der erfahrungsgemäß ausreichen dürfte, um die Lärmrichtwerte einzuhalten.“

3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Mindelbergstraße südlich der Schule“

3.1 Landratsamt Unterallgäu, Mindelheim, Wasserrecht, mit Schreiben vom 22.08.2023/ 33-6323.3

Stellungnahme:

„1. Öffentliche Wasserversorgung

Da der Markt Pfaffenhausen aufgrund der Anbindung an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung über eine gesicherte Wasserversorgung verfügt und die zur Bebauung vorgesehenen Flächen außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete liegen, besteht Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mindelbergstraße – südlich der Schule“ und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Pfaffenhausen.

2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage des Marktes Pfaffenhausen zugeleitet. Ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Gemäß Nr. 5.1.2 der Begründung zur Satzung soll das Niederschlagswasser vorrangig versickert werden. Wir bitten um Ergänzung bzw. Konkretisierung der Unterlagen hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung der öffentlichen Verkehrsflächen (öffentliche Geh- und Radwegflächen).

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

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

5. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.“