

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Südlich der Schule“ ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Geltungsbereich und Bestandteile der Planung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße, südlich der Dreifachturnhalle der Volksschule. Dem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen von einem Umfang von ca. 1 ha an der Kammel, ca. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes auf der Gemarkung Weilbach, zugeordnet.

Die genauen Abgrenzungen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Südlich der Schule“ besteht aus dem textlichen Teil – der Satzung – und dem zeichnerischen Teil – der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken –, jeweils in der Fassung vom 29.10.2024. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 29.10.2024, beigelegt. Für die Ausgleichsflächen wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan, in der Fassung vom 22.10.2024, vom Landschaftsarchitekten Helmut Rösel erstellt. Die Gutachten zur Bodenuntersuchung (Proj.-Nr. 231196-BE001) von test2safe, in der Fassung vom 24.05.2024, und zur schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 18.010.1/F) von tecum, liegen den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB):

Der Markt Pfaffenhausen hat in der Begründung seine Standortentscheidung dargelegt. Es stehen keine Potenzialflächen im Innenbereich zur Verfügung, die den steten Bedarf an Wohnungen absehbar decken können. Perspektivisch werden auf den 30-35 Bauplätzen mehr als 40 neue Haushalte untergebracht werden. Bei verdichteten Wohnnutzungen kann dieser Wert noch deutlich gesteigert werden. Mit dichteren Bebauungsstrukturen wären für so viele neue Haushalte mindestens ca. 1,8 ha an zu entwickelnden Flächen erforderlich. Bei bis zu 8,9 % Bevölkerungswachstum bis 2042 (regionaler Durchschnitt, Region 15, BayLfStat 2024) wird der Markt Pfaffenhausen (2736 EW zum 31.12.2024) 245 neue Einwohner zu erwarten haben, was ca. 111 neuen Haushalten (bei durchschnittlich 2,2 EW je Haushalt) entspricht. Das Plangebiet wird also nur einen Teil des zu erwartenden Bedarfs auffangen können, entlastet jedoch den Druck auf den örtlichen Wohnungsmarkt.

Im Übrigen liegen dem Markt mehrere Interessenbekundungen für gewerbliche Nutzungen an der Mindelbergstraße vor. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit, der Arbeitsplätze und der Wohn- und Sozialstruktur im Markt wird daher die gegenständliche Bauleitplanung in einem orts- und landschaftsbildlich verträglichem Bereich aufgestellt. Mit dem Vorgehen der Satzung und der räumlichen Gliederung wird die Planung nachbarschaftsverträglich und mit Berücksichtigung der vorliegenden Bestandslage ermöglicht.

Nachdem der Markt bereits am 17.12.2019 beschlossen hat, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, liefen die Vorplanungen für ein Wohngebiet im westlichen Bereich und ein Mischgebiet an der Mindelbergstraße als separate Bebauungspläne an. In der Sitzung am 04.07.2023 wurde den Vorentwurf der beiden Planungen zugestimmt, wobei das westliche Wohngebiet zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und das Mischgebiet an der Mindelbergstraße im Regelverfahren aufgestellt werden sollte.

Für diese Zusammenfassung wurde nicht nur der Mischgebietsteil zum Wohngebietsteil hinzugefügt, sondern auch die Erschließungsthematik eingehender bearbeitet.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“ erfolge nach der Bekanntmachung vom 21.07.2023 im Zeitraum vom 28.07.2023 bis zum 28.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.07.2023 bis zum 28.08.2023 beteiligt. Dieses zunächst als Entwurfsverfahren durchgeführte Beteiligungsverfahren wurde im Nachgang als Teil der Materialsammlung zur zusammengeführten Bauleitplanung „Südlich der Schule“ im Sinne eines Vorentwurfs gewertet.

Der Markt Pfaffenhausen hat in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 06.08.2024 die zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Anregungen abwägend behandelt und den Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst. Bei der Erstellung des Entwurfs und der Beschlussfassung wurde das Entfallen der Anwendbarkeit des § 13b BauGB berücksichtigt. Die beiden Bebauungspläne wurden dabei zu einer gemeinsamen Planung zusammengeführt und unter dem Namen „Südlich der Schule“ fortgeschrieben. Der Ausgleich für den entstehenden Eingriff wurde bewertet und geeignete Ausgleichsflächen in Zusammenarbeit mit der Fachbehörde am Landratsamt Unterallgäu ausgesucht. Insgesamt werden so auf ca. 1 ha an der Kammel im Nordosten von Pfaffenhausen Aufwertungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen für Sträucher, Extensivierungen, Feuchthabitate) in der Planung verankert. Parallel zu den Ermittlungen wurde auch die Erschließungsplanung vorangetrieben und eine geeignete Gestaltung der Verkehrsflächen herausgearbeitet. Gegen eine Erhöhung der Wohneinheiten standen die geäußerten Bedenken, die einen steigenden Verkehr auf der Rathausstraße als Befürchtung äußerten. Mit dem benachbarten Gewerbebetrieb wurden mehrere Abstimmungs- und Besprechungstermine auch unter Beteiligung des Schallgutachters und der Handwerkskammer durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am 13.08.2024

Diese wurde in der Zeit vom 14.08.2024 bis zum 16.09.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2024 beteiligt und um ihre Stellungnahme bis zum 16.09.2024 gebeten.

Die zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung am 29.10.2024 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Die Planung wurde dem Landratsamt Unterallgäu zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides wird die Flächennutzungsplanänderung des Marktes Pfaffenhausen rechtswirksam. Somit kann der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.