

Gemeinde Schwabbruck Landkreis Weilheim-Schongau



Zusammenfassende Erklärung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wohngebiet an der Burggener Straße“

Datum: 28.09.2017

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Umweltbericht: Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 81 94 - 99 90 13

Inhalt:

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Einführung | 2 |
| 2. | Verfahren | 2 |
| 3. | Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter | 2 |
| 4. | Erklärung | 2 |

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Schwabbruck hat das letzte Wohnbaugebiet vor über 10 Jahren ausgewiesen. In letzter Zeit erreichen die Gemeindeverwaltung verstärkt Anfragen von Gemeindebürgern oder ehemaligen Gemeindebürgern zu Baugrundstücken. Die Gemeinde möchte diesen Bürgern weiter den Lebensmittelpunkt in ihrer Gemeinde ermöglichen, da dies dem Erhalt der ländlichen Struktur dient, die vom sozialen Zusammengehörigkeitsgefühl und der Bewahrung ihrer ortsspezifischen Kultur, Tradition und Bräuche geprägt ist.

Die Gemeinde Schwabbruck möchte daher die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche schaffen, die der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohneigentum dient und einen verträglichen Zuzug bzw. Rückzug von früheren Gemeindebürgern ermöglicht.

Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von „Wohnbaufläche“ (ca. 2,47 ha) vorgesehen.

2. VERFAHREN

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 07. April 2016 |
| Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 08. April 2016 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 13. April 2016 - 13. Mai 2016 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | |
| Abwägung | 30. Januar 2017 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 19. Mai 2017 - 19. Juni 2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | |
| Abwägung und Feststellungsbeschluss | 24. Juli 2017 |
| Genehmigung | 07. September 2017 |
| Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB) | 28. September 2017 |

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|-----------------------|-------------------|
| Mensch/(Nah-)Erholung | keine |
| Mensch/Immissionen | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering |
| Boden | hoch |
| Wasser | mittel bis hoch |
| Klima/Luft | gering |
| Orts-/Landschaftsbild | gering bis mittel |
| Kultur- und Sachgüter | keine |

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

| Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange) | Art | Weise |
|---|--|---|
| Natur- und Landschaftsschutz (Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung vom 26.04.2016 und Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2016) | Kenntnisnahme 30.01.2017 Kenntnisnahme 24.07.2017 Abwägung 30.01.2017 Abwägung 24.07.2017 | Berücksichtigt in der Planung: Aussagen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern. |
| Kulturgüter - Bodendenkmal (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.04.2016) | Kenntnisnahme 30.01.2017 | Berücksichtigung Begründung mit Umweltbericht Abschichtung auf den Bebauungsplan |
| Boden - Rohstoffgeologie (Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 26.04.2016, 09.06.2017) | Kenntnisnahme 30.01.2017 Kenntnisnahme 24.07.2017 | Abschichtung auf den Bebauungsplan |
| Boden - Bodenschutz/Flächenverbrauch (Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 26.04.2016 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.05.2016 und 31.05.2017) | Kenntnisnahme 30.01.2017 Kenntnisnahme 24.07.2017 | Abschichtung auf den Bebauungsplan |
| Boden - Auffüllung/Moor (Bürger vom 20.04.2016, Bürger vom 11.06.2017) | Kenntnisnahme 30.01.2017 Kenntnisnahme 24.07.2017 | Berücksichtigung in der Planung durch eine Baugrunduntersuchung <i>„Erschließung des Neubaugebietes „Burggener Straße“ in der Gemeinde Schwabbruck, Geotechnischer Bericht“ Projektnummer R2052, test2safe AG, 28.04.2017</i> |
| Boden/Wasser - Versickerung/Grundwasser (Bürger vom 26.05.2017) | Kenntnisnahme 24.07.2017 | Abschichtung auf den Bebauungsplan/Einzelbauvorhaben |
| Wasser - Hochwasser (Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 13.05.2016, LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 10.05.2016, Bürger vom 12.05.2016, Bürger vom 26.05.2017, Bürger vom 11.06.2017) | Kenntnisnahme 30.01.2017 Kenntnisnahme 24.07.2017 | Berücksichtigung in der Planung, Rücknahme von Bauflächen Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz <i>„Hydraulische Betrachtung des Gebietes zum 100- jährigen Regenerereignis“ Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG vom 09.11.2016</i> Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 20.06.2017, Stellungnahme hat sich erübrigt |
| Wasser - Wassersensibler Bereich (Regierung von Oberbayern vom 01.06.2017, Planungsverband Region Oberland vom 14.06.2017) | Kenntnisnahme 24.07.2017 | Berücksichtigung in der Planung Vermerk in der Darstellung als Grundlage für die Eigenvorsorge |
| Alternativprüfung - Standort (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 10.05.2016) | Kenntnisnahme und Abwägung 30.01.2017 | Berücksichtigung Umweltbericht Ziffer 3.2 Alternativprüfung und Standort- entscheidung <i>„Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Naturschutzes, stellt diese aber aufgrund der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen an kostensparendes Bauen zurück. Mit dem ausreichenden Abstand zu den Fließgewässern und zu der Moorfläche wird ein Kompromiss geschaffen.“</i> |

| Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange) | Art | Weise |
|--|--|--|
| Mensch - Hochwasserschutz (Gmd. Altstadt vom 13.05.2016 und 13.06.2017, Gmd. Schwabsoien vom 10.05.2016 und 19.06.2017, Bürger vom 26.05.2017, Bürger vom 11.06.2017, Amt für Ländliche Entwicklung vom 30.05.2017)) | Kenntnisnahme 30.01.2017 Kenntnisnahme 24.07.2017 | Nachweis, dass Hochwasserdamm auch an anderer Stelle wirksam erstellt werden kann Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz „ <i>Hydraulische Betrachtung des Gebietes zum 100-jährigen Regenereignis</i> “ Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG vom 09.11.2016“ |
| Mensch - Immissionen Verkehr (LRA WM-SOG - Technischer Umweltschutz vom 11.05.2016) | Abwägung 30.01.2017 | Berücksichtigung in der Planung: „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ |
| Tiere/Pflanzen - Arten (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 10.05.2016) | Kenntnisnahme 30.01.2017 | Berücksichtigung in der Planung Umweltbericht - Artenschutzkartierung Bayern |

In Bezug auf andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) wurden die Aktivierung von vorhandenen Darstellungen von Baugebieten im Flächennutzungsplan und die Aktivierung vorhandener Baulücken geprüft.

- Die Verwirklichung einer Wohnbebauung innerhalb der dargestellten Dorf- und Mischgebiete wird als nicht zielführend gesehen, da hier ein Mindestanteil an gewerblicher, handwerklicher und landwirtschaftlicher Nutzung gewährleistet sein muss (allgemeine Zweckbestimmung).
- Ferner wurde die Aktivierung vorhandener 13 Baulücken geprüft, die für eine Bebauung mit Wohnnutzung in Frage kommen. Wohingegen lediglich eine Baulücke dem Markt zur Verfügung steht, da die anderen aufgrund entgegenlaufender Eigentümerinteressen kurz- und mittelfristig nicht entwickelt werden können.

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichen, um auf Neuausweisungen ganz zu verzichten. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung dienen Neubaugebiete zudem auch dazu, die Bevölkerungsstruktur stabil zu halten und durch den Zuzug von jungen Familien und die Schaffung von Bauland-Angeboten für diese, der Überalterung der Einwohnerschaft entgegen zu steuern.

Schwabbruck,

Fürstenfeldbruck

.....
Norbert Essich
1. Bürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner