

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schwabsoien**

### **1. Ausgangslage**

Schwabsoien hat als Planungsgrundlage für die kommunale Entwicklung einen Flächennutzungsplan der seit 1986 wirksam ist. Der darin aufgezeigte Entwicklungsrahmen reicht jedoch nicht aus, um die Weiterentwicklung der Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sicherzustellen, so dass bis heute sieben Änderungen des ursprünglichen Flächennutzungsplans erforderlich wurden. Neben diesen Änderungen haben sich inzwischen weitere kleinere Veränderungen in der Flächennutzung der Gemeinde ergeben.

Die Bündelung dieser Änderungen sowie die Steuerung und Sicherung der gewerblichen Entwicklung im landschaftlich reizvollen Gemeindegebiet sind die Hauptanlässe für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der von Dipl.-Ing. Fritz Erhard, LAE Planungs GmbH, Pöcking bereits erstellte Landschaftsplan (Entwurf vom Juli 2001) in den Flächennutzungsplan integriert.

### **2. Inhalt**

Als grundlegender Konflikt zeichnet sich in der Gemeinde der Konflikt zwischen weiterer Baulandausweisung und dem Schutz von Natur und Landschaft ab. Deutlich wird das unter anderem daran, dass durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Bauflächen ausgewiesen wurden, die dem bestehenden Landschaftsplan widersprechen.

Generell lässt sich hier folgendes Problem skizzieren: Auch aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit und Nähe zur Natur, ist die Gemeinde Schwabsoien ein beliebter Wohnstandort. Genau diese Qualitäten sind aber durch eine ausufernde Bebauung gefährdet. Hier in der Abwägung das richtige Maß zu finden, war die Hauptaufgabe der Planung.

Außerdem wünschte die Gemeinde, in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben, eine stetige, organische Entwicklung auch des gewerblichen Sektors, insbesondere um bestehenden Betrieben neue Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

### **3. Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Generell verfolgt der vorliegende Flächennutzungsplan das Leitbild einer nachhaltigen, organischen Entwicklung der beiden Dörfer. Die dafür notwendigen Eingriffe sollen an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Diese sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan genannt und entsprechen den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planung.

Entsprechend ist die sukzessive Schaffung von Biotopverbänden vorgesehen. Auch der geforderte naturnahe Aufbau von Gewässern mit ihren Rändern wird in der Planung bedacht.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich keine europäischen oder nationalen Schutzgebiete. Von einer Beeinträchtigung von Gebieten außerhalb des Planungsbereichs ist nicht auszugehen.

Die Ausweisung der neuen Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet beschränkt sich auf Bereiche, die nach dem Landschaftsplan als nicht sensibel eingestuft werden. Die Ausweisung der Flächen hat keinen Einfluss auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 und 43 BNatSchG.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die bestehende Darstellung, die geringe Flächengröße und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Die Anordnung der Neuausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und in entsprechender Entfernung zu Gewässern und Biotopen etc. bewahrt den Ort sowie empfindliche Landschaftsbereiche vor zusätzlichen Eingriffen.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben; im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine.

Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurden 31 Stellen beteiligt. Es wurden 19 Stellungnahmen abgegeben, davon sechs ohne Äußerung bzw. ohne Einwände gegen die Planung. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung und textliche Änderung der Begründung ergänzt.

Den Anregungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde dahingehend nachgekommen, dass

- die straßenrechtlichen Anbauverbote für die St 2014, die WM 23 und die WM 3 nachgetragen wurden
- richtig gestellt wurde, dass es sich bei der Ausweisung der neuen Wohnbaufläche „Am Gartenweg“ in Sachsenried um eine Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche, für die noch kein Baurecht existiert aber im alten FNP bereits enthalten ist, handelt
- die Größe der Wohnbaufläche „Kirschbichl“ reduziert und als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde
- die Fläche „Am Moosanger“ als gemischte Fläche und nicht weiter als gewerbliche Fläche ausgewiesen wurde
- die vorgesehenen Konzentrationsflächen für WK-Anlagen im Norden Schwabsoiens nicht länger Bestandteil der Planung sind
- die Begründung in Bezug auf den Artenschutz und der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt wurde
- die Schönach als Vorfluter zur Abwasserbeseitigung und die Wasserrahmenrichtlinie der EU als Hinweis in die Begründung aufgenommen wurden
- die Renaturierungsvorgaben der Schönach und die nach Naturschutzrecht festgelegten Schutzobjekte sowie die drei Naturdenkmäler nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden und
- eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den neu aufgestellten Ortskernbebauungsplan vorgenommen wurde.

Den Forderungen der Planungsregion Oberland wurde dahingehend nachgekommen, dass aus landschafts- und ortsbildprägenden Gründen die vorgesehenen Konzentrationsflächen für WK-Anlagen im Norden Schwabsoiens nicht weiter Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim regte an, die geplanten Rückhalteflächen zum Hochwasserschutz in den Plan zu übernehmen. Dem wurde entsprochen, die Planung ergänzt.

Ebenso wie das Landratsamt, bat auch die Industrie- und Handelskammer um Reduzierung der Wohnbaufläche „Kirschbichl“, da in unmittelbarer Nähe Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim wünschte um die Aufnahme von Waldflächen mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild bzw. die Gesamtökologie in den FNP. Dem Hinweis wurde nachgekommen, die Waldflächen ergänzt.

Den Anregungen der LEW Netzservice wurde dahingehend nachgekommen, dass die Änderungen und Ergänzungen des Versorgungsnetzes entsprechend angepasst wurden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Flächennutzungsplans wurden insgesamt 25 Stellen beteiligt. Es wurden 18 Stellungnahmen abgegeben, davon 7 ohne Äußerung bzw. Einwände gegen die Planung.

Den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde dahingehend nachgekommen, dass das Vorranggebiet für Trinkwasserbrunnen, wie im Regionalplan dargestellt in den FNP übernommen wurde. Weiterhin wurde die Begründung dahingehend berichtigt, dass die Begrifflichkeiten Sickerteiche und –schächte durch eher zeitgemäße Mulden und Rigolen ersetzt wurden.

Das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern bat um die Ergänzung der Begründung bezüglich des Dorfentwicklungsplans für Schwabsoien und Sachsenried. Dem Einwand wurde nachgekommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten merkte an, dass gegen eine Erstaufforstung mit „Laubmischwäldern“ nichts einzuwenden ist, solange nicht die ausschließliche Mischung verschiedener Laubbaumarten gemeint ist, sondern eine Mischung mit Nadelbaumarten zulässig bleibt. Auch diesem Hinweis wurde nachgekommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Die wohl gravierendste Änderung ergab sich aus dem Einwand der Wehrbereichsverwaltung Süd, die anmerkte, dass die verbliebenen Vorrangstandorte für WK-Anlagen zu Problemen mit der Flugsicherheit führen könnten. Aufgrund dessen verzichtet die Gemeinde Schwabsoien auf eine Bauleitplanung und die Durchführung einer Positiv-Planung bezüglich Windkraftanlagen.

## **5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Bereits im Zuge der 2. Änderung des letzten Flächennutzungsplans wurden 1993 die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde untersucht. Die damaligen Gründe für eine Gewerbeflächenausweisung am östlichen Ortsrand (GE südlich der Schongauer Straße) bestehen auch heute noch. Das angedachte Gewerbegebiet am Hochsteig ist aufgrund seiner verkehrlichen Erschließung ebenso wenig als Gewerbebestandort geeignet wie andere Flächen am nördlichen und südlichen Ortsrand, die vor allem wegen ihrer topographischen Beschaffenheit ungeeignet sind.

Die relativ ebene Tallage entlang der Staatsstraße garantiert hingegen eine effektive, immissionsarme Erschließung und eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke. Außerdem ist der neu geplante Gewerbebestandort weit genug vom Ortskern entfernt um keine Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen zu generieren.

Für Erweiterungen der Wohnbauflächen kommen in der Gemeinde Schwabsoien nur noch wenige Möglichkeiten in Betracht. Dies hat vor allem landschaftliche, topographische und naturschutzfachliche Gründe.

Um den Ortskern Sachsenrieds zu stärken und weil in Schwabsoien noch ausreichende Wohnbauandreserven im Bestand vorhanden sind, wurde das bestehende Wohngebiet „Am Gartenweg“ geringfügig erweitert.