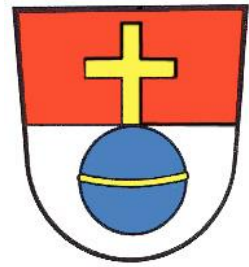


# STADT SCHWABMÜNCHEN



---

## 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich:  
„WOHNBAUFLÄCHE NORDOST“

und

**BEBAUUNGSPLAN NR. 39**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„WOHNBAUGEBIET NORDOST III“

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG** **GEM. § 6 Abs. 5 BauGB und** **§ 10 Abs. 4 BauGB**

Fassung vom 27.05.2015

---

### **OPLA**

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0  
Fax: 0821/50 89 378-52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## **RECHTSGRUNDLAGE**

---

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung und gemäß § 10 Abs. 4 BauGB dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

## **PLANUNGSANLASS**

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnbaugebiet Nordost III“ sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt der derzeitige Bedarf der Stadt Schwabmünchen an neuen Wohnbauflächen (insbesondere im Bereich der Eigenheimbebauung). Die Ressourcen der Stadt Schwabmünchen in den bereits bestehenden Wohngebieten sind bereits erschöpft und es bedarf einer neuen Wohnbaufläche für das weitere Wachstum.

Das geplante Baugebiet eignet sich für die Wohnbebauung, da es im Süden und im Südwesten an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt und sich so ein geeigneter Ortsrand ausbilden lässt.

Der Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Nordost III“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung nördlich des vorhandenen Baugebietes Nr. 31 „Nord-Ost II“ sowie östlich des vorhandenen Baugebietes Nr. 34 „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ dar. Auf die Begründung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan wird verwiesen.

## **ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN**

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit der Schalltechnischen Stellungnahme zur Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnbaugebiet Nordost III" der Stadt Schwabmünchen" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA00-083-G23-03-01" vom 08.01.2015 – die dem Bebauungsplan beigelegt ist – und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter - Pflanzen, Tiere und Lebensräume, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionen) zu erwarten sind. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Klima und Luft, mittlere Auswirkungen beim Schutzgut Wasser und eine mittlere bis hohe Auswirkung bei dem Schutzgut Boden zu erwarten. Diese werden jedoch

durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert. Keine Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Mensch (Erholungs- und Freizeitfunktion) zu erwarten. Zudem binden die geplanten Be- und Eingrünungsmaßnahmen den Bereich in das Landschaftsbild ein und die geplanten Minimierungsmaßnahmen mindern negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 22.10.2014 bis zum 21.11.2014 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- Stellungnahme **Bayerischer Bauernverband** mit Schreiben vom 12.11.2014:  
  
Der Bayerische Bauernverband weist auf eine Verträglichkeit der festgesetzten Ortsrandeingrünung - insbesondere der Bepflanzung - in Bezug auf die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Kulturlandschaft hin.
- Stellungnahme **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** Dienststelle Thierhaupten, mit Schreiben vom 18.11.2014 und Stellungnahme des **Kreisheimatpfleger**, mit Schreiben vom 03.11.2014  
  
Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht auszuschließen, dass Bodendenkmäler vorliegen. Deshalb werden in enger Abstimmung mit der Stadt Schwabmünchen Sondagen im Plangebiet durchgeführt.
- Stellungnahme **Landratsamt Augsburg – Immission** mit Schreiben vom 18.11.2014  
  
Das Landratsamt Augsburg befürchtet Beeinträchtigungen beim Schutzgut Mensch durch die Festsetzung des Bolzplatzes. Die Stadt Schwabmünchen weist darauf hin, dass es sich bei der Festsetzung nicht um einen klassischen Bolzplatz im Sinne von Sportanlagen handelt, sondern um eine multifunktionale Spielfläche in der auch gebolzt werden kann. Die Grünfläche soll als Erholungsfläche - insbesondere für die Bewohner des Plangebietes dienen - in der baugebietsbezogene Spielanlagen möglich sein sollen. Die Stadt Schwabmünchen sieht bauplanungsrechtlich keinen Konflikt vorliegen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Grün- und Spielplatzfläche ist dieser Sachverhalt nochmals besonders zu würdigen.
- Stellungnahme **Wasserwirtschaftsamt Donauwörth** mit Schreiben vom 20.11.2014  
  
Es wurden u.a. Hinweise zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz sowie zur Abwasserbeseitigung gegeben. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 05.02.2015 bis zum 05.03.2015 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- Stellungnahme **Bayerischer Bauernverband** mit Schreiben vom 23.02.2015:  
  
Der Bayerische Bauernverband weist auf ausreichende Baumabstände im Norden des Planumgriffes hin. Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Rahmen der Ausführungsplanung beachten.
- Stellungnahme **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg**, mit Schreiben vom 04.03.2015  
  
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass im Osten des Bebauungsplanes von den Bauplätzen zur landwirtschaftlichen Fläche hin ein Abstand eingehalten werden muss. Der Hinweis wird beachtet und entsprechend in der Planzeichnung als landwirtschaftliche Pufferzone am nördlichen und östlichen Ortsrand mit einer Breite von 0,5 m außerhalb der künftigen Bauplätze berücksichtigt.
- Stellungnahme **Wasserwirtschaftsamt Donauwörth** mit Schreiben vom 10.02.2015  
  
Es wurden u.a. Hinweise zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz sowie zur Abwasserbeseitigung gegeben. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen die bestehende Nutzung weiterhin betrieben werden würde; d.h. auf den noch unbepflanzten und unversiegelten Flächen würde weiterhin eine intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben werden. Die Gefahr von Bodenabtrag bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens und damit eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses würden allerdings bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Wohnbebauung entgeht der Stadt Schwabmünchen aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung. Darüber hinaus wäre eine Ortsrandverbesserung und Anreicherung des siedlungsnahen Landschaftsbildes mit naturnahen Elementen dann kaum zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und

dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in Gärten und Grünflächen als vertretbar zu werten.

Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität innerhalb der Stadt Schwabmünchen auffindbar. Mit der verfahrensgegenständlichen Baugebietsausweisung trägt die Stadt Schwabmünchen der schon seit Jahren bestehenden über großen und dringenden Nachfragesituation nach Wohnbauland Rechnung. Die Stadt Schwabmünchen ist Mittelzentrum und betreibt seit Jahrzehnten eine maßvolle Siedlungsentwicklung, die sich zum einen durch bedarfsgerechte Baugebietsausweisungen überwiegend zur Abdeckung des örtlichen Baubedarfs und gleichzeitig durch die Ausnutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung auszeichnet. Neben der Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale gibt es eine seit Jahren stark angewachsene Baulandnachfrage mit einer hohen Anzahl insbesondere örtlicher Bauwerber für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Für diese dringliche Nachfragesituation gibt es seit Jahren weder innerstädtische Flächenpotenziale noch verfügbare Entwicklungsflächen im wirksamen FNP, sodass die verfahrensgegenständliche Baugebietsausweisung derzeit die einzige Möglichkeit darstellt, vorwiegend die eigene Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnbauland zu versorgen. Die Flächengröße des geplanten Wohnbaugebietes ist gemessen an der tatsächlichen Nachfragesituation und berücksichtigt auch einen angemessenen Anteil verdichteter Wohnbebauung. Damit kommt die Stadt Schwabmünchen ihrem gesetzlichen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland und dem gleichzeitig sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach.

---

Da die eingegangene Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnbaugebiet Nordost III“ vom Stadtrat der Stadt Schwabmünchen in der Sitzung vom 29.04.2015 als Satzung beschlossen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Änderungsbereich „Wohnbaufläche Nordost“ wurde vom Stadtrat der Stadt Schwabmünchen in der Sitzung vom 29.04.2015 beschlossen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung gemäß § 6 BauGB.