

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 10.05.2021

öffentlich

TOP 3.

DSNR.: BA 78/2021

**Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bauungsplans "Unterfeld" OT Hegelhofen
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss**

Anlage/n:

Sachbericht:

Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der förmlichen Bürgerbeteiligung bzw. zur förmlichen Anhörung der Träger öffentlicher Belange

1 Von Kling Consult wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt

2 Folgende 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- Bayerischer Bauernverband Günzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- Kreisbrandrat Landkreis Neu-Ulm
- Terranets bw GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

3 Folgende 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 7. April 2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 30. März 2021
- FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 22. März 2021
- Landratsamt Neu-Ulm, FB 31 Bauordnung und Bauleitplanung, Neu-

Ulm, Schreiben vom 7. April 2021

- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 7. April 2021
- Markt Pfaffenhofen, Schreiben vom 9./11. März 2021
- LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg, Schreiben vom 30. März 2021
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 6. April 2021
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstadt Krumbach, Schreiben vom 26. März 2021

4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Schreiben vom 8. April 2021

Zur o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach wie folgt Stellung:

Bei dem o. g. Planungsgebiet handelt es sich laut Bodenschätzung um hochwertige Ackerflächen von sehr guter Bonität. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für außerland-wirtschaftliche Zwecke beansprucht werden. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht sollte deshalb geprüft werden, inwieweit evtl. Flächen von geringerer Bonität verfügbar wären.

Beschlussvorschlag:

Die Möglichkeit der Wohnnutzung anderer Flächen wurde geprüft und nachgewiesen, dass es keine alternativen Flächen für die vorgesehene Überbauung gibt. Eine umfassender Bedarfsnachweis mit der Prüfung möglicher zu bebauender Flächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes ist zudem in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Folglich sind keine Flächen von geringerer Bonität verfügbar.

4.2 miecom-Netzservice GmbH, Binswangen, Schreiben vom 8. März 2021

Im Bereich der geplanten Einmündung auf die ST2020 befindet sich eine Glasfaserleitung der miecom.

Pläne sind unter planauskunft@miecom.de zu bekommen.

Die miecom plant im BGB Glasfaser zu verlegen.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich der geplanten Einmündung auf die ST2020 eine Glasfaserleitung der miecom befindet und dass geplant ist im Plangebiet Glasfaser zu verlegen. Anpassungen an der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus keine.

4.3 Regierung von Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 6. April 2021

Die Regierung von Schwaben hat zu o. g. Bauleitplanvorhaben zuletzt mit Schreiben vom 25. Juni 2020 (Gz. 24-4621.1-317/10 und 24-4622.8317-23/1) Stellung genommen und die Stadt Weißenhorn gebeten, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o. g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit der Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) noch einmal kritisch zu überprüfen.

Die Stadt Weißenhorn hat die aktuell vorliegenden Unterlagen diesbezüglich ergänzt, die Unterlagen würden den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen jedoch weiterhin nicht in allen Teilen Rechnung tragen. Die Regierung von Schwaben begründet dies wie folgt:

- Angabe zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen (Begründungsentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes) geht weiterhin nicht nachvollziehbar hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Zwar wird auf eine positive Bevölkerungsentwicklung abgestellt, der sich daraus ergebende Flächenbedarf wird jedoch nicht quantifiziert. Ein Abstellen auf die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 2006 (S. 5 im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans) erscheint dabei nicht zielführend.

Hinsichtlich der vorhandenen Flächenpotentiale hat die Stadt die Unterlagen hingegen umfangreich ergänzt und sich mit bestehenden Flächenpotentialen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht, sowie die Möglichkeiten zur Nachverdichtung auseinandergesetzt und dargelegt bzw. inwiefern diese Flächenpotentiale aktiviert werden können. Vor dem Hintergrund dieser nicht unerheblichen Flächenpotentiale (ca. 34 ha gemäß Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung, S. 14) und den Ausführungen der Stadt auf S. 16 dieses Dokuments, wo nach die Flächenpotenziale den Bedarf übersteigen, kann den wenig konkreten Ausführungen der Stadt zum Flächenbedarf nur bedingt gefolgt werden.

Sie bitten daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o. g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, etwa durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, und / oder der verstärkten Aktivierung der umfangreichen Flächen- bzw. Nachverdichtungspotenziale. Die Regierung von Schwaben weist darauf hin, dass hierbei gem. Ziffer II.2 der Auslegungshilfe auf das gesamte Stadtgebiet und nicht nur auf etwaige Potentialflächen im Stadtteil Hegelhofen abzustellen ist.

Ungeachtet der obigen Ausführungen weist die Regierung von Schwaben darauf hin, dass das Kapitel 2.2 „Bedarfsermittlung“ im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterfeld“ fehlt. Darüber hinaus erachten wir es als zielführend, sich auch im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes analog zum Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit bestehenden Flächenpotenzialen auseinanderzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Im Gemeindegebiet der Stadt Weißenhorn besteht ein ständig zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen. In Kapitel 2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist detailliert und quantifiziert dargelegt, wie sich die Situation der im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Wohnbauflächen, für die noch kein Baurecht besteht, darstellt. Langfristig ist die Stadt Weißenhorn auf die Verfügbarkeit dieser Flächen angewiesen, kurzfristig lassen sich diese allerdings aus den dargestellten Gründen nicht mobilisieren. Gleichmaßen sind kurzfristige Nachverdichtungspotenziale trotz intensiver Bemühungen der Stadt Weißenhorn in nicht ausreichendem Maß vorhanden. Um langfristig den Bedarf an Wohnbauflächen in Weißenhorn möglichst ohne Neuausweisungen decken zu können macht die vorgeschlagene Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen keinen Sinn. Zur kurzfristigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch aufgrund der dargelegten Gründe die Neuausweisung des gegenständlichen Plangebietes als Wohnbaufläche notwendig. Hiervon unabhängig stellt die Stadt einen neuen Flächennutzungsplan auf. In diesem Verfahren wird geprüft werden, ob dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

4.4 schwaben netz gmbh, Schreiben vom 24. März 2021

Wir weisen darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erhebt die schwaben netz gmbh keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf wird ebenso gebeten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der schwaben netz gmbh betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird darum gebeten die schwaben netz gmbh einzubinden.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Beschlussvorschlag:

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Erdgasleitungen der schwaben netz gmbh im Planbereich ist bei der bestehenden und weiteren Planung berücksichtigt und wird weiterhin gewährleistet. Die schwaben netz gmbh wird im weiteren Planungsverlauf informiert und bei geplanten Baumpflanzungen in Bezug auf die bestehenden Erdgasleitungen eingebunden. Anpassungen an der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus keine.

4.5 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 25. März 2021

Im Bereich der Grünflächen sind die Sichtfelder an der Zufahrt zur Staatsstraße 2020, sowie im Bereich der Querungshilfe einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sichtfelder (laut RAST, Ausgabe 2006) zur Staatsstraße, gemessen aus 3 m Abstand vom Fahrbahnrand, in beiden Richtungen 70 m weit frei einsehbar sein müssen. Dieses Sichtfeld ist von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Einhaltung der Sichtfelder im Bereich der Grünflächen an der Zufahrt zur Staatsstraße 2020 sowie im Bereich der Querungshilfe ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt.

Der Hinweis, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können, wird zur Kenntnis genommen.

4.6 Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn, Schreiben vom 26. März 2021

Für die Erschließung zur Stromversorgung, sollte der Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG ein Grundstück für eine Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Grundstücksgröße ca. 5 m x 5 m.

Beschlussvorschlag:

Die Reservierung eines Grundstücks für eine Trafostation mit der Größe ca. 5 m x 5 m ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Der Hinweis der Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG wird jedoch für die weitere Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht

6 Verfahrensbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn fasst den Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn (Stand der Planunterlagen: 10.05.2021).

Beschlussvorschlag:

„Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans Weissenhorn für den Bereich „Unterfeld“ im Ortsteil Hegelhofen, Weißenhorn (Stand der Planunterlagen: 10. Mai 2021) mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in die Flächennutzungsplanänderung und die Begründung einarbeitet.“

Roman Brandt
Leitung FB 4

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche	
☐ Fachbereich 1	☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung	
Für den betroffenen TOP sind	
☐ <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich	
☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)	
☐ und unter der Haushaltsstelle	eingestellt ☐ und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:	
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:	
☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).	☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.