

Die 16 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: Kamhuber Roland Erster Bürgermeister

Schriftführer: Braunhuber Hans

Gemeinderäte: Bogner Judith
Burghart Franz
Dr. Dürner Karl ab TOP 3
Dürner Karl-Michael
Ebert Erwin
Empl Tobias
Folger Bernhard
Folger Hermann
Hager Hermann
Lentner Erika
Obermeier Augustinus
Obermeier-Osl Ingrid
Sax Martin
Sieber Julian
Thalmeier Martin

Entschuldigt: Huber Richard

Zusätzlich anwesend waren: Herr Gammel Michael, Fa. Gammel Engineering GmbH zu TOP 3

Öffentliche Sitzung

**4. Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Allersheim";
Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB
eingegangenen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern;
Billigungsbeschluss und Beschluss zur 1. Auslegung**

Vortrag:

Mit Beschluss vom 10.01.2022 billigte der Gemeinderat den Entwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 13 BauGB für das Grundstück FlNr. 324 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den FlNrn. 365, 365/6 und 324/3 der Gemarkung Schwindegg mit der Bezeichnung „Allersheim“ und beauftragte die Verwaltung, dass die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sei. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung an den Amtstafeln am 04.02.2022 hingewiesen.

Mit Schr.v.03.02.2022 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planunterlagen einschließlich Begründung in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 im Rathaus in Schwindegg während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen. Ferner wurde gebeten bis zum Ablauf der Auslegungsfrist zu diesem Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

In der Gemeinderatssitzung am 04.10.2022 wurden sämtliche Stellungnahmen behandelt und abgewogen, bis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, da auf Wunsch der Regierung am 11.10.2022 noch ein Besprechungstermin dazu stattgefunden hat. Somit kann die Abwägung der Stellungnahme der Regierung erst in dieser Gemeinderatssitzung durchgeführt werden. Im Anschluss an die Abwägung erfolgt der Abwägungsbeschluss und es wird der aktuelle Entwurf des B-Plans vorgestellt, damit dieser gebilligt und der nächste Verfahrensschritt beschlossen werden kann.

Regierung von Oberbayern, Sg. 350 (Schr. vom 15.03.2022)

Vortrag:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan plant die Gemeinde Schwindegg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Die Bebauung der fast 50 Bauparzellen soll mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern erfolgen (26 Einzelhäuser, 11 Doppelhäuser, 9 Geschossbauten). Die Gemeinde rechnet mit einer Belegung von ca. 420 Personen zuzüglich ca. 45 schulpflichte Kindern (durchschnittlich 2-3 EW/WE). Bestehende landwirtschaftliche Anlagen innerhalb des Planbereichs sollen zurückgebaut werden. Das Plangebiet umfasst ca. 7 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Allersheim. Es ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit wird die Planfläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

1. Landesplanerische Bewertung:

Innenentwicklung und Flächensparen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen an den Festlegungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen (insb. LEP 1.2.1 Z; LEP 3.1 G; LEP 3.2 Z). Erläuterungen zu den Anforderungen an die Bedarfsnachweise für neue Siedlungsflächen finden Sie auch auf der Homepage des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

In den eingereichten Unterlagen wird zum aktuellen Stand kein hinreichender Nachweis für die Ermittlung des Bedarfs an neuen Siedlungsflächen geführt. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird in den Planunterlagen bezüglich des Bedarfs lediglich mit dem Verweis auf die Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung, sozial stabile Bewohnerstrukturen und den Erhalt junger Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde begründet. Den Planunterlagen kann lediglich eine Auflistung von 12 unbebauten Grundstücken (insgesamt ca. 1 ha) entnommen werden. Da die vorliegende Planung eine umfangreiche Schaffung von neuem Wohnraum (ca. 7 ha; ca. 420 EW) vorsieht, bitten wir die Begründung um nachfolgende Angabe zum Thema Bedarfsnachweis, gemäß den Anforderungen der Auslegungshilfe des StMWi: „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 15. September 2021, zu ergänzen. Eine Bedarfsermittlung umfasst insbesondere Angaben der Gemeinde zur demografischen Entwicklung, zu Innenentwicklungspotentialen inkl. Aktivierungsstrategien, zu laufenden Bebauungsvorhaben und zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen. Diese Angaben bilden regelmäßig die Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung.

Erst nach Vorlage eines nachvollziehbaren Bedarfsnachweises kann zur o. g. Planung landesplanerisch abschließend Stellung genommen werden. Vorab weisen wir darauf hin, dass die geplante Entwicklung bereits wesentliche nachvollziehbare Einwohnerzugewinne abschöpfen würde. Zur effizienten Abwicklung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens bieten wir Ihnen gerne an, vor Einleitung des nächsten Verfahrensschritts die Planunterlagen vorab zu prüfen.

2. Siedlungswesen und Verkehr

In Hauptsiedlungs- und in Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs soll gemäß RP 18 B II 3.2 Z eine Verdichtung und umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden. Der Ortsteil Allersheim liegt in engem räumlichen Zusammenhang zum Hauptort und im Einzugsbereich des Bahnhofs der Gemeinde Schwindegg. Damit eignet sich der Planbereich grundsätzlich für eine umfangreichere Siedlungstätigkeit.

Angesichts weiterer Flächenpotentiale der Gemeinde Schwindegg am Hauptsiedlungsbereich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bahnhof geben wir zu bedenken, dass ggf. mittel- bis langfristig aufgrund des Umfangs der gegenständlichen Planung eine Entwicklung nicht mit den Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden kann. Wir bitten, diese zu berücksichtigen.

3. Klimaschutz: Erneuerbare Energien, integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 23 b.1 des Bebauungsplanes zur Nutzung von Solarenergieanlagen werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 i.V.m. LEP 1.3.1 G und der Ziele B V 7.1 und 7.2 des RP 18 i.V.m. RP 18 A I 2.3 G begrüßt, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Darüber hinaus ist den Erfordernissen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G i.V.m. LEP 6.1.1 G) insbesondere durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Rechnung zu tragen. Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern eine klimaschonende und energiearme Vernetzung zwischen dem geplanten Wohngebiet und den örtlichen und überörtlichen Verkehrs- und Infrastrukturangeboten im Ortskern der Gemeinde Schwindegg gegeben ist bzw. geschaffen werden kann, um das absehbare zunehmende Verkehrsaufkommen möglichst umweltverträglich abzuwickeln.

4. Klimaanpassung: Bodenschutz, Hochwasserschutz

Gemäß LEP 1.3.2 G soll die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Insbesondere der Erhalt natürlicher Flächen trägt durch deren Versickerungs- und Verdunstungsleistung zu einem gesunden und klimaangepassten Wohnumfeld bei. Diese Leistungen werden mit häufiger auftretenden Extremwetterereignissen zunehmend wichtiger. Daher bitten wir zu prüfen, insbesondere die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten (vgl. a. RP 18 B I 2.1 Z).

Im gültigen Flächennutzungsplan sind zudem Teile der Planfläche als mögliche Retentionsfläche dargestellt. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Den Belangen der Wasserwirtschaft ist im Hinblick sowohl auf den Schutz des Wassers als auch den Hochwasserschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.

5. Landwirtschaft

Gemäß RP 18 B III 2.1 G soll sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf den notwendigen Umfang beschränken, insbesondere hochwertige Böden sollen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (vgl. a. LEP 5.4.1 G). Da durch die Planung inklusive der notwendigen Ausgleichsflächen (ca. 8 - 9 ha) landwirtschaftliche Flächen in einem größeren Umfang verloren gingen, sollte die Gemeinde auch diesen Belang in ihren Planungsüberlegen entsprechend gewichten.

6. Natur und Landschaft

Aufgrund der z. T. großen Geländeunterschiede des Plangebiets ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Abwägung:

zu 1) Landesplanerische Bewertung

- Hinsichtlich des Bedarfes führt die Gemeinde Schwindegg eine Liste mit Bauwerbern für das Baugebiet „Allersheim“. Nach aktueller Auswertung haben sich auf der Liste 180 Bauwerber für ein Grundstück im Baugebiet eintragen lassen. Darin enthalten sind allein schon 59 Bauwerber aus der Gemeinde Schwindegg selbst. Im geplanten Baugebiet sind 47 Bauparzellen ausgewiesen, wobei auf einer Parzelle aufgrund von Immissionsbelastungen keine Wohnbebauung möglich ist. Weitere 9 Parzellen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, da diese im Besitz der Erbengemeinschaft, welche das Grundstück an die Gemeinde verkauft verbleiben. Dort werden die Grundstücke im „Familienbesitz“ bleiben. Damit bleiben für die Gemeinde 37 Parzellen, die verkauft werden können und letztlich kann daher nicht einmal jeder Bewerber aus der Gemeinde Schwindegg eine Parzelle erwerben. Zu beachten ist hierbei, dass auf der Liste der Bewerber um einen Bauplatz, keine Personen enthalten sind, die auf den Parzellen der Erbengemeinschaft bauen werden. Überdies sind der Gemeinde weitere Gemeindeglieder bekannt, welche sich bisher nicht haben auf die Liste setzen lassen, aber trotzdem Interesse an einem Grundstück im Baugebiet haben.
- Die Gde. Schwindegg hatte im Jahr 2021 eine Einwohnerzahl von 3.647. Diese soll nach den demographischen Berechnungen bis 2032 um 666 Personen (18 %) auf 2.981 Einwohner abfallen. Im Zuge der Planung wird mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 420 Personen gerechnet. Damit ist die Planung derzeit laut demographischer Entwicklung außerhalb des Rahmens einer dem Wandel angepassten Siedlungsentwicklung. In den letzten Jahrzehnten hat sich jedoch gezeigt, dass in der Realität die Prognosen nichtzutreffend waren und die Gemeinde im Gegensatz zur demographischen Berechnung stetig gewachsen und nicht geschrumpft ist.
- Hinsichtlich Innenentwicklungspotentiale inkl. Aktivierungsstrategien für die Wohnraumschaffung wurde bereits dargelegt, dass sonstige im F-Plan als Wohnraum ausgewiesene Flächen, welche auch näher am Bahnhof gelegen wären langfristig von der Gemeinde nicht erworben werden können. Trotz vielfältiger Versuche der Gemeinde Flächen zu tauschen stehen die gewünschten Flächen nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der Bestandsgebiete stellt sich die Situation so dar, dass die überwiegend bestehenden Einfamilienhäuser nach wie vor bewohnt sind und die Gemeinde auch hier keinen Zugriff hat. Sobald die Grundstücke mit Bestandsbauten verkauft oder vererbt werden, wird ohnehin bereits heute in der Regel von den neuen Eigentümern eine Erweiterung auf mehrere Wohneinheiten durchgeführt bzw. werden die Gebäude abgerissen und entsprechend Mehrfamilienhäuser geplant und gebaut. Das bedeutet die Bestandsgebiete werden Zug um Zug nachverdichtet.

zu 2) Siedlungswesen und Verkehr

Die Flächen in Bahnhofsnähe können derzeit nicht erworben werden und stehen somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

zu 3) Klimaschutz: Erneuerbare Energien, integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung:

In der derzeitigen Planung ist ein Gehweg über den Ornaubach in bestehende Wohnsiedlungen enthalten, damit ist der Kindergarten und auch der restliche Ortskern problemlos zu Fuß zu erreichen. Des Weiteren gibt es immer die Möglichkeit für Bürger Fahrgemeinschaften in Richtung Bahnhof zu bilden und in der Gemeinde sind öffentliche Elektroladesäulen für E-Fahrzeuge vorhanden. Eine befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rathauses und zwei weitere direkt am Bahnhof.

zu 4) Bodenschutz, Hochwasser:

Nach Anfertigung einer Hochwassersimulation wurde die Straßenplanung den Ergebnissen angepasst und innerhalb des Baugebietes sog. Notwasserwege festgelegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal zu mehreren unterirdischen Sickeranlagen inkl. Vorreinigungen geleitet, weshalb das ursprünglich festgesetzte Regenrückhaltebecken nicht mehr notwendig ist. Details können im nächsten Planungsschritt den Unterlagen entnommen werden.

zu 5) Landwirtschaft

Die geforderten Ausgleichflächen für das Baugebiet können innerhalb der 7,14 ha großen Bebauungsplanfläche nachgewiesen werden. Das Gebiet ist im Bereich der Hofstelle, des Silos und der Zufahrt bereits mit ca. 3.900 m² versiegelt. Die tatsächlich neu versiegelte Fläche beträgt entsprechend nur ca. 3,7 ha. Im übrigen Plangebiet bleibt die ursprüngliche Struktur erhalten. Die Gemeinde Schwindegg ist sich der Problematik des Flächenverbrauches bewusst. Es gilt aber auch die Rahmenbedingungen für die Neuausweisung von Baugrundstücken zu schaffen, um den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und einer Abwanderung der jungen Bevölkerung entgegenzuwirken. Innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine adäquaten Flächen für die Nutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung.

Nachdem die Gemeinde in den letzten Jahren kein Baugebiet mehr ausgewiesen hat, ist diese Größe vertretbar.

zu 6) Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit wird den baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft Rechnung getragen. (s. Umweltbericht)

Zusammenfassung:

Die aufgeführten Punkte wurden im Zuge der Bauleitplanung gewissenhaft untersucht und soweit als möglich berücksichtigt. Dabei musste festgestellt werden, dass neben der nun ausgearbeiteten Baugebietsausweisung derzeit keine anderweitigen Entwicklungspotentiale für Wohnbebauungen in Schwindegg vorhanden sind. Der Sachverhalt wurde der Regierung von Oberbayern detailliert dargelegt und begründet.

Beschluss:

Abwägungsbeschluss und Ergebnismitteilung:

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Ergebnisse der Abwägung aus der Sitzung vom 04.10.2022 Ziffer III. 1. bis 8. sowie Ziffer IV. und aus der heutigen Sitzung den einzelnen Trägern und Privatpersonen mitzuteilen.

AE: 16: 0

Beschluss:

Billigungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der 1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Gemeinderat billigt den von Architektin Christiane Schwarzmoser, Gumpolding 6, Buchbach, vorgelegten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Allersheim“ mit Begründung und allen weiteren Anlagen in der Fassung vom 25.10.2022 und beschließt gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Hierzu sind die Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus während der Dienststunden bereitzuhalten, so dass jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geboten wird. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

AE: 16: 0