

Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 (5) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

A. Umweltbelange

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß umfasst einerseits die Überprüfung der bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächenausweisungen, sowie andererseits die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der verschiedenen Ortsteile.

Grundlage hierfür sind die Ziele, die sich der Stadtrat nach Ermittlung der Grundlagen für Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen einer Klausur gesetzt hat. Eine wichtige Zielsetzung ist ein maßvolles Bevölkerungswachstum sowie eine maßvolle, nachhaltige und realistische Bauflächenausweisung. Die Ablesbarkeit der Ortsteile soll erhalten werden, das Schmuttertal und der Naturpark Westliche Wälder sollen von baulichen Entwicklungen freigehalten werden. Die Landschaft wird als wichtiges Identifikationsmerkmal betrachtet („Neusäß – mitten im Schönen“), das Schmuttertal soll als Schwerpunkt für Naturschutz und Erholung weiterentwickelt werden. Die Grünflächenausstattung der Siedlungen soll gesichert und ggf. gestärkt werden, Ortsränder sind einzugrünen, Grünzüge zu sichern und zu entwickeln. Das Radwegenetz soll optimiert und wertvolle landwirtschaftliche Flächen gesichert werden.

Ausgehend von den Planungszielen wurden die Bauflächen definiert, nach Ermittlung der Flächenreserven und Prüfung der bisherigen Ausweisungen Erweiterungen für Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Gewerbeflächen festgelegt. Die Neuausweisungen einschließlich Übernahmen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan ohne verbindliches Baurecht belaufen sich dabei auf 64,77 ha (gegenüber bestehenden Ausweisungen von insgesamt ca. 542 ha). 14,66 ha im bisher gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen werden in der neuen Planung nicht mehr aufgenommen.

Die Neuausweisungen verteilen sich auf die Flächennutzungen folgendermaßen:

Wohnbauflächen	38,34 ha
Gemischte Bauflächen	2,53 ha
Gewerbliche Bauflächen	14,01 ha
Gemeinbedarfsflächen	2,16 ha
Sonderbauflächen	7,73 ha.

Alle Ortsteile sollen Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, wobei für die dörflich geprägten Ortsteile nur geringe Erweiterungsflächen, im Wesentlichen als Ortsabrundungen vorgesehen sind, und die größeren Entwicklungsbereiche sich in Alt-Neusäß, Steppach und entlang der Autobahn (Gewerbe) befinden.

Die Landschaftsplanerischen Inhalte beziehen sich auf die Sicherung wertvoller Lebensräume und Landschaftsstrukturen, die Entwicklung des Schmuttertals als Schwerpunkt für Naturschutz und Erholung, die standortangepasste Nutzung in Bachtälchen, die Sicherung und Entwicklung von Durchgrünung und Eingrünung der Siedlungsflächen, sowie die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes.

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes enthält einige kleinere Ergänzungen von Baugebieten im Anschluss an den bebauten Bereich, sowie größere Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Norden von Alt-Neusäß und in Steppach, bzw. von Gewerbeflächen östlich Täferlingen entlang der Autobahn. Maßnahmen zur Eingrünung sind im Flächennutzungsplan enthalten. Im landschaftlichen Bereich sind einzelne Wegeverbindungen in der Planung enthalten, die im oder angrenzend an das FFH-Gebiet Schmuttertal verlaufen. Vor ihrer Umsetzung ist die Verträglichkeit mit den Zielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Alle neuen Bauflächenausweisungen sowie die Wegebaumaßnahmen ziehen einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich durch Versiegelung und Überbauung, Veränderung der Topographie und entsprechende Auswirkungen auf Boden, Lokalklima, Grundwasser, Lebensräume und ggf. Erholungsfunktion sowie das Landschafts- und Ortsbild. Überwiegend handelt es sich um Bestand geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, teilweise mittlerer Bedeutung, so dass die voraussichtliche Beeinträchtigung der Schutzgüter jeweils nur eine geringe bis mittlere Erheblichkeit erreicht. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft muss in der Regel außerhalb der Ausweisungen nachgewiesen werden. Es stehen hierfür umfangreiche Flächen im Schmuttertal zur Verfügung, die bereits in städtischem Besitz sind und nach Vorabstimmung mit der UNB als Ausgleichsflächen in Frage kommen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei den neu geplanten Bauflächen nicht zu erwarten. Für die Wegeverbindungen im Schmuttertal ist dies nicht auszuschließen, das muss im Zuge der weiteren Planung entsprechend geprüft werden.

B. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange in den Verfahren nach § 4 (1), § 4a (3) und § 3 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB wurden im Stadtrat abgewogen und berücksichtigt. Dies ist im Einzelnen ausführlich bei der Stadtverwaltung einsehbar. Wesentliche Ergebnisse waren:

B.1 Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 (1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neusäß wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Planstand vom 11.07.2017 in der Zeit vom 17.09.2017 bis 30.11.2017 durchgeführt. Während dieser Zeit wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 05.10.2017 in der Stadthalle durchgeführt. Zusätzlich wurden Gesprächsrunden mit Interessengruppen (z.B. Bauernverband, BUND) und zahlreiche Einzelgespräche geführt.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen stellten folgende Flächenausweisungen dar:

Gewerbliche Bauflächen in Täferlingen

Erfordernis und Umfang der gewerblichen Flächenausweisungen in Täferlingen werden diskutiert und entschieden, beide Flächen aufgrund der zeitlich versetzten Verfügbarkeit weiterhin auszuweisen.

Gewerbegebiet Alt-Neusäß

Bei dieser Ausweisung besteht zum einen Veränderungsdruck in Richtung „Urbanes Gebiet“ zum anderen die Notwendigkeit bestehende Gewerbegebiete in Ihrer Nutzung nicht einzuschränken. Vor diesem Hintergrund bleibt die Darstellung unverändert, ein

Gewerbebauflächenentwicklungskonzept wird beauftragt. Die gewerblichen Bauflächen in Täferdingen werden im Falle einer Entwicklung des Gebietes als potentielle Verlagerungsflächen für bestehende Betriebe als erforderlich eingestuft.

Sonderbauflächen im Gewerbegebiet Alt-Neusäß

Die Sondergebietsausweisungen sollen die sich angesiedelten Nahversorgungsbetriebe stärken und bleiben unverändert.

Wohnbauflächen Steppach

Die Wohnbauflächen werden trotz zahlreicher Einwendungen von Bürgern weiterhin ausgewiesen, da die Stadt die Flächenausweisung für erforderlich hält. Die tatsächliche Ausgestaltung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der konkreten Bauleitplanung

Wohnbauflächen Ottmarshausen

Auch diese Wohnbaufläche wird trotz Einwendungen von Anwohnern weiterhin ausgewiesen, um Ottmarshausen eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Die Anfahrbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu gewährleisten.

Wohnbauflächen Hammel

Auf Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird die Bauflächenausweisung zugunsten der stadträumlichen Wirkung des Schlosses reduziert und darüber hinaus an tatsächliche Gegebenheiten angepasst.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche an der Eichenstraße bleibt aufgrund fehlender Alternativen in Hammel und der Wirtschaftlichkeit der Erschließung des Gebietes unverändert.

Die Darstellung des Spitzareals bleibt aufgrund eines vorangegangenen Stadtratsbeschlusses unverändert.

Wohnbauflächen Hainhofen

Hier erfolgen einige kleinere Modifizierungen aufgrund vorhandener Nutzungen oder Eigentümerinteressen.

Die Wohnbauflächenausweisung im Bereich Erpelweg / Schlipshheimer Straße wird auf Anregung von Eigentümern nach Süden ausgedehnt. Die Hochwasserproblematik und die saP sind zu beachten.

Darüber hinaus wurden auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth Aussagen zu Niederschlagswasserbeseitigung, Gewässerentwicklungsplanung Schmutter und Gewässer 3. Ordnung, Überschwemmungsgebiet Holzmahdgraben in die Planung mit aufgenommen.

Die ganze Planung wurde in Bezug auf den Vergleich rechtswirksamer Flächennutzungsplan vs. Neuaufstellung überprüft und die Änderungen in die Planung eingearbeitet.

Zahlreiche Anträge auf Baulandausweisung von Privatpersonen gingen ein, denen nicht entsprochen wurde, da sie spornartige Siedlungsentwicklungen darstellen oder gänzlich im Außenbereich liegen würden bzw. die Bebaubarkeit aufgrund übergeordneter Planungsvorgaben nicht oder derzeit nicht gegeben ist.

Einigen Anträgen wurde stattgegeben, wenn es sich um Anpassungen an die Realität handelte.

B.2 Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018 wurde nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Einige der bereits im Verfahren gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB eingebrachten Stellungnahmen wurden wiederholt und gleichermaßen wiederholt abgewogen und führten zu keinen Änderungen in der Planzeichnung, wurden jedoch ausführlicher begründet (wie Umfang Wohnbauflächenausweisung und Ausweisung gewerbliche Bauflächen, Ausweisung Sondergebiete in Alt-Neusäß).

Folgende kleinere Anpassungen ergaben sich aufgrund abgegebener Stellungnahmen:

- Als nachrichtliche Übernahme: Darstellung zweier Freileitungen.
- Darstellung einer Grünfläche bei der KiTa in Westheim, Westheimer Straße.
- Gemischte Baufläche für das Privatgrundstück Steinbacher / Drexl & Ziegler, das fälschlicherweise als öffentlicher Parkplatz dargestellt war.
- In Westheim wird eine private Grünfläche aufgrund richterlich beurteilten Baurechts als Wohnbaufläche dargestellt.
- Östlich des Kobelwaldes wird eine private Grundstücksfläche als Wald dargestellt.

Da in Hainhofen nun alle Krautgartenbesitzer geschlossen für eine Baulandausweisung plädieren und damit eine Realisierung möglich ist, werden die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Zahlreiche Anträge auf Baulandausweisung von Privatpersonen gingen ein, denen nicht entsprochen wurde, da sie spornartige Siedlungsentwicklungen darstellen oder gänzlich im Außenbereich liegen würden bzw. die Bebaubarkeit aufgrund übergeordneter Planungsvorgaben nicht oder derzeit nicht gegeben ist.

B.3 Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a (3) BauGB

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.04.2019 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 24.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Folgende redaktionelle Änderungen ergaben sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen:

- Ergänzung der Begründung zu den gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen in Täferlingen und in Alt-Neusäß.
- Ergänzung gestufter Waldränder in der Planzeichnung.
- Ergänzung des Hinweises der Stadtwerke Augsburg in der Begründung.
- Übernahme der Darstellungen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für ein Privatgrundstück im Bereich westlich der Kobelstraße im Stadtteil Steppach.
- Ergänzung der Begründung zu den künftig möglichen Entwicklungen im Bereich Vogelsang nach Realisierung der B300-Umfahrung.

Einige Anträge auf Baulandausweisung von Privatpersonen gingen ein, denen nicht entsprochen wurde, da sie spornartige Siedlungsentwicklungen darstellen oder gänzlich im Außenbereich liegen würden bzw. die Bebaubarkeit aufgrund übergeordneter Planungsvorgaben nicht oder derzeit nicht gegeben ist.

C. Abwägung alternativer Planmöglichkeiten

Die Flächenausweisungen sind Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses mit dem Stadtrat. In einzelnen Fällen stellt die Planung bereits eine Alternative zu Vorläuferplanungen dar (Hammel, Gewerbegebiet Nord, Vogelsang). Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der Belange des Naturschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie infrastruktureller Gegebenheiten eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wurden in den dörflichen Siedlungsteilen vorwiegend Ortsabrundungen oder kleine Erweiterungen vorgenommen. Ausnahme stellt die größere Neuausweisung in Hammel dar, das verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist. Für größere Entwicklungsbereiche wie Neusäß Bereich Schulzentrum oder Steppach wurden Skizzen in Varianten für eine mögliche städtebauliche Entwicklung erstellt, aufgrund derer die Ausweisungen vorgenommen wurden.

Die Gewerbeausweisungen entlang der Autobahn waren ebenfalls intensiv diskutiert worden. Die Fläche Doktorweg erschien wegen der möglichen Kombination mit Kiesabbau, der Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und den entsprechenden Abstand zur Wohnbebauung für geeignet. Die Ausweisung an der Autobahnanschlussstelle ist aus der guten Verkehrsanbindung und der Anlehnung an die Autobahn als stark raumbegrenzendes Element begründet.