

MARKT INCENHOFEN

9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurde im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Darin erfolgte auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2)

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet:

Die Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband wiesen auf die Auslegungshilfe des BayStMWi für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen hin. Der Bauleitplan trägt den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen Rechnung. Die Regierung von Schwaben würdigt die Anstrengungen des Marktes Inchenhofen zur Aktivierung der vorhandenen ungenutzten Flächenpotenziale. Die Rücknahme von nicht zur Verfügung stehenden Bauflächen im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuerstellung ist gem. Regierung geeignet, dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen.

Der Fachbereich Bauleitplanung am Landratsamt Aichach-Friedberg bat um Prüfung, ob die Darstellung einer weiteren Schutzzone für ein bereits aufgehobenes Wasserschutzgebiet in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden kann/soll. Die Schutzzone des mittlerweile aufgehobenen Wasserschutzgebietes im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Markt Inchenhofen herausgenommen. Die Darstellung im Anschluss könnte eigentlich auch entfallen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 liegt allerdings nicht digital vor, so dass eine Herausnahme ein unverhältnismäßig großer Aufwand wäre. Diesbezüglich verwies der Markt Inchenhofen auf die laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bei der die Schutzzone des nicht mehr existierenden Wasserschutzgebietes komplett herausgenommen wird.

Der Fachbereich Bodenschutzrecht am Landratsamt Aichach-Friedberg gab Hinweise zur Bodenfunktionsbewertung, die bei zukünftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes beachtet werden. Standortalternativen hat der Markt Inchenhofen in Kapitel 6 des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung untersucht. In Kapitel 2 der Begründung wird der Wohnbaulandbedarf begründet und die Innenentwicklungspotentiale dargestellt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wies auf den Wald in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes hin. Gemäß Stellungnahme des AELF per Mail vom 04.07.2022 ist zum Schutz der zukünftigen Bebauung vor umstürzenden Bäumen und fallenden Baumteilen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m zwischen Baugrund und Wald einzuhalten. Dies ist zum einen durch die vorgesehenen Grünflächen im Anschluss an den Wald berücksichtigt und wird zum anderen auf der nachfolgenden Planungsebene bzgl. der konkret geplanten Bebauung beachtet. Hinweise zu Laubwurf, Schattenwurf und Feuergefahr nahm der Markt Inchenhofen zur Kenntnis.

Außerdem machte das AELF auf den Verlust von Ackerflächen aufmerksam. Der Markt Inchenhofen ist, wie in der Begründung zur 9. Änderung des FNP dargelegt, auf Bauflächen im Anschluss

an die bestehende Bebauung angewiesen, um den Bedarf decken zu können. Der Feldweg Fl.-Nr. 178/1 soll wie vom AELF gefordert, weiterhin uneingeschränkt für die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken zur Verfügung stehen.

Das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben machte auf das Gemeindeentwicklungskonzept und die Beschlüsse vom 28.07.2020 und 26.10.2021 aufmerksam, wonach sich der Marktgemeinderat des Marktes Inchenhofen verpflichtet hat, vorrangig auf Möglichkeiten der Innenentwicklung zu setzen, um einem Flächenverbrauch im Außenbereich für Zwecke der Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken sowie bei der geplanten Neuausweisung von Bauflächen dem Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben die Stellungnahme der Regierung von Schwaben aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorzulegen. Das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben entscheidet auf dieser Grundlage, ob die Gewährung von Fördermitteln aus der Initiative „Innen statt Außen“ mit der Ausweisung der neuen Baufläche in Einklang zu bringen ist. Die Regierung bestätigt, dass der Markt Inchenhofen die Zielsetzungen zum Flächensparen berücksichtigt. In der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind die von der Marktgemeinde verfolgten Zielsetzungen der Innenentwicklung, der ermittelte Wohnraumbedarf, bestehende Potentiale für eine Innenentwicklung sowie deren Verfügbarkeit laut Amt für ländliche Entwicklung Schwaben ausführlich und gut nachvollziehbar dargestellt und der Bedarf nach der nun geplanten Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Südwesten von Inchenhofen entsprechend abgeleitet.

Der Markt Kühbach gab zu bedenken, dass der Wegfall von Flächen für eine mögliche Umfahrung zu Gunsten von Wohnbaufläche keine negative Verkehrsbelastung für den Markt Kühbach zur Folge haben darf und bat um Ausführung der angedachten gemeindeübergreifenden Lösung. Der Markt Inchenhofen verwies daraufhin auf die Planbeilage bzgl. eines langfristigen verkehrlichen Entwicklungskonzepts zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Die Anregung der Stadt Aichach, den Geltungsbereich im östlichen Abschnitt der Fl.-Nr. 189/5 deckungsgleich zum Bebauungsplan darzustellen, nahm der Markt Inchenhofen nicht auf. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht flächenscharf. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 13.09.1994 bildet auch in anderen Bereichen der Bauflächen nicht sämtliche Erschließungsstraßen ab. Eine Vergrößerung des Geltungsbereichs der 9. Änderung mit dem Zweck die Erschließungsstraßen im Bereich der bereits als Wohnbauflächen dargestellten Flächen aufzunehmen, hält der Markt Inchenhofen nicht für erforderlich. Die Anregung wird jedoch aufgegriffen und im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es keine Einwände.

Planungsalternativen

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet liegt im Hauptort Inchenhofen. Hier bestehen die Schulen, Sportstätten und Einrichtungen für die Kinderbetreuung.

Mit den bestehenden Innenentwicklungspotentialen (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude) könnte der Bedarf an Wohnbauflächen gem. Gemeindeentwicklungskonzept des Marktes Inchenhofen rein theoretisch gedeckt werden. Allerdings steht der Großteil der Flächen im Innenbereich derzeit nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Vitalitätschecks hat der Markt Inchenhofen auch Instrumente zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale wie Entwicklung einer Kommunikationsstrategie zur Bewusstseinsbildung (z. B. durch regelmäßige Eigentümeransprachen, Informationskampagnen) und Schaffung von finanziellen Anreizen (z. B. Förderung von Beratungsleistungen oder geeigneten Bauprojekten der Innenentwicklung) erarbeitet, die in den nächsten Jahren verstärkt genutzt werden sollen. Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauflächen jedoch nicht durch die Potentiale im Innenbereich gedeckt werden. Die Gemeinde hat auf diese Flächen keinen Zugriff. Das Ziel, günstige Bauflächen zur Verfügung zu stellen, um den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, kann mit vorhandenen Baulücken oder durch Nachverdichtung im Ort nicht realisiert werden. Auch für private Interessenten ergeben sich keine Möglichkeiten solche Flächen zu erwerben und zu bebauen.

Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 sieht westlich der Hagenaustraße bereits Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,36 ha vor, die mit der 9. Änderung um ca. 1,89 ha erweitert werden sollen. Die Flächen befinden sich bereits größtenteils im Eigentum der Gemeinde. Die restlichen Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden.

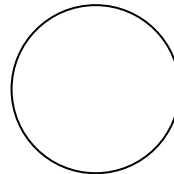
Wie in der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kapitel 2 Wohnbaulandbedarf und Innenentwicklungspotentiale) beschrieben, hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha) – zurückzunehmen (- insgesamt ca. 2,97 ha).

Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha) neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Da sich die künftigen Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. von der Gemeinde erworben werden, ist mit der Umwidmung dieser Flächen sichergestellt, dass sich dort auch tatsächlich eine Bebauung entwickeln kann.

Inchenhofen, den

.....
Anton Schoder, Erster Bürgermeister



Siegel