

Stadt Burgau



Flächennutzungsplan- änderung Wohngebiet Frühlingstraße II

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB

in der Fassung vom 19.05.2021
Redaktionell geändert am 09.08.2022



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

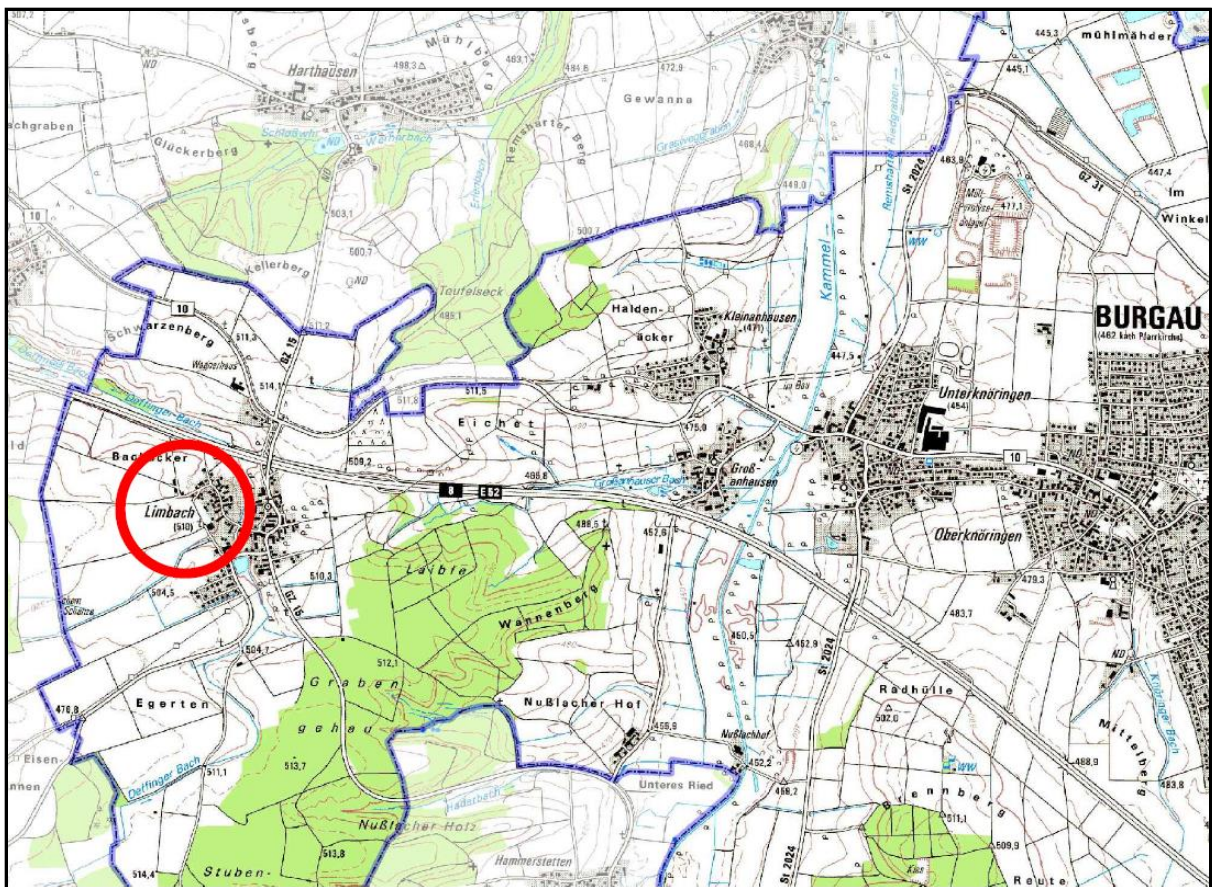
telefon 0 82 22 / 411 600
fax 0 82 22 / 411 602

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

der Stadt Burgau zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich

„WOHNGEBIET FRÜHLINGSTRASSE II“

gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600
fax 0 82 22 / 411 602

1 Verfahrensablauf

Grundlage zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgau ist der rechts-gültige Flächennutzungsplan vom 08.09.2016, zuletzt berichtigt vom 17.11.2017.

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat am 01.10.2019 beschlossen, mit der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohngebiet Frühlingstraße II“ Flächen für bauwillige Bürger*innen zur Verfügung zu stellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.03.2020 in der Zeit vom 13.05.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.03.2020 in der Zeit vom 13.05.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2020 wurde mit Begründung in der Fassung vom 29.09.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 29.09.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 beteiligt.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren erfolgte im Parallelverfahren.

Am 01.10.2019 fasste der Stadtrat den Beschluss, für das Wohngebiet „Frühlingstraße II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan soll für das entsprechende Gebiet im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Der Billigungsbeschluss erfolgte vom Stadtrat am 28.04.2020 für die Planfassung vom 24.03.2020.

Im Zeitraum vom 13.05.2020 bis 12.06.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (Planfassung vom 24.03.2020). Parallel dazu erfolgte durch Auslegung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtratsitzung vom 29.09.2020 abgewogen. Aufgrund der erfolgten Änderungen wurde in der gleichen Sitzung der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Planfassung vom 22.09.2020 beschlossen.



Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte dann im Zeitraum vom 14.10.2020 bis zum 16.11.2020. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.03.2021 die vorgebrachten Anregungen abgewogen. Da keine Änderungen erforderlich waren, welche die Grundzüge der Planung berührt hätten, wurde in derselben Sitzung der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung der Stadt Burgau gefasst. Die festgestellte Planunterlage hat die Fassung vom 02.03.2021.

Die Verfahrensunterlagen wurden mit Schreiben der Stadt Burgau vom 30.03.2021 dem Landratsamt Günzburg zur Genehmigung nach § 6 BauGB vorgelegt. Das Landratsamt Günzburg hat per Schreiben vom 27.06.2022, Az 6100 mitgeteilt, dass für die Flächennutzungsplanänderung durch Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigung als erteilt gilt. Diese Genehmigungsfiktion ist für den Bereich „Wohngebiet Frühlingstraße II“ am 28.08.2021 eingetreten.

2 Ziel und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Aufbauend auf den Zielen des bestehenden Flächennutzungsplanes wurden für die Flächennutzungsplanänderung folgende kommunalen Ziele formuliert:

- Schaffung von gleichwertigen Lebensbedingungen für alle Bürger*innen in der Stadt Burgau und in all ihren Stadtteilen.

- Ausweisung von Wohnbauflächen in ausreichendem Maße in allen Stadtteilen um dem Wohnraumbedarf durch Auflockerung, Wegfall von nicht mehr nutzbarem Wohnraum und durch Zuwanderung aufgrund des überproportional hohen Arbeitsplatzangebotes in Burgau abzudecken.

- Die Bauflächenentwicklung soll auf die landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Eingriffe sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.



– Durch die Fortentwicklung von Bauflächen ergibt sich eine bessere Auslastung bzw. Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen. Für die darüber hinaus gehende Bevölkerungsentwicklung wurde und wird zurzeit die vorhandene kommunale Infrastruktur im Bereich der Kindergärten- und Kindertagesstätten entsprechend erweitert. Erforderliche zusätzliche Räume in den Schulen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden.

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung:

– Die positive wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt Burgau, welche durch die steigende Zahl der Arbeitsplätze und die kontinuierlich steigenden Gewerbesteuerereinnahmen nachvollziehbar belegt werden kann.

– Die steigende Einwohnerzahl von 9.256 Einwohnern Stand 31.12.2009 auf derzeit 10.527 Einwohnern Stand 04.01.2021.

– Die weiterhin bestehende Diskrepanz zwischen Einwohnerzahl und der Anzahl vorhandener Arbeitsplätze. Im Vergleich mit ähnlich strukturierten Kommunen hat die Stadt Burgau ein höheres Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern. Das Verhältnis liegt bei Kommunen vergleichbarer Größe bei i.M. 34 %, bei der Stadt Burgau liegt das Verhältnis bei 39,2 %. Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs im bestehenden Flächennutzungsplan erfolgte auf der Basis einer im Flächennutzungsplanzeitraum mit den Fachbehörden abgestimmten Einwohnerzahl von 9.800 Einwohnern. Die tatsächliche Einwohnerzahl betrug am 04.01.2021 inzwischen 10.527 Einwohner. Ein über die Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan hinausgehender zusätzlicher Bedarf erscheint insoweit plausibel.

Der Stadt Burgau stehen derzeit nahezu keine im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und realisierbaren Wohnbauflächen zur Verfügung. Seit langem weist die Stadt Burgau nur noch Bauland aus, bei welchem sie überwiegend im Eigentum der Flächen ist. Das Baugebiet „Frühlingstraße II“ ist mit seinen Grundstücken annähernd zu 100 % im Eigentum der Stadt Burgau und könnte so auch sehr zeitnah den zahlreichen Bauwerber*innen zur Verfügung gestellt werden.



3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Areal liegt im Stadtteil Limbach westlich der Frühlingstraße und südlich der Bürgermeister-Hindelang-Straße. Es umfasst ca. 2,4 ha mit einer Ausdehnung von ca. 200 m in nördlicher Richtung und einer Breite von ca. 100 m. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Osten grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbauflächen an.

Das vorhandene Gelände fällt in der Mitte jeweils nach Süden und Norden mit einer mittleren Neigung von ca. 2 % ab. Ein Baugrundgutachten der Firma IFM aus Leipheim liegt vor.

Zur Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange wurde eine Begründung und ein Umweltbericht für das betroffene Areal erstellt.

Weiter wurden in schalltechnischen Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen aus den Immissionen der Bundesautobahn A8 auf das geplante Wohngebiet untersucht. Erforderliche Maßnahmen bzgl. der Lärmimmissionen aus der Bundesautobahn A8 auf das Wohngebiet wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch wurde die geologisch-topographische Eignung des Gebietes durch eine Baugrunduntersuchung mit entsprechenden Nachweisen erbracht.

Weiter war das Orts- und Landschaftsbild Thema weitreichender Untersuchungen, vorrangig im Umweltbericht. Hier wurden speziell für das Bebauungsplanverfahren die Möglichkeiten einer möglichst weitgehenden Eingrünung des Areals versucht, nachdem in einer Standortanalyse mögliche Alternativstandorte ausgeschieden waren.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Ergebnis der Abwägung

Aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die eingegangenen Anregungen und Bedenken im Stadtrat behandelt, diskutiert und abgewogen. So war hier im Wesentlichen die generelle Erforderlichkeit des Wohngebietes und die Eignung bzw. Zulässigkeit des Areals an der gewählten Stelle im Stadtgebiet das Thema.

Hier konnte die Stadt Burgau durch die im Umweltbericht und der Begründung dokumentierten umfangreichen Untersuchungen belegen, dass das Areal aufgrund der



entsprechenden Maßnahmen im Grünordnungsplan bzw. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden kann.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der bestehenden Lärmbelastungen durch die Bundesautobahn A8 konnten durch entsprechende Untersuchungen gutachterlich ausgeräumt werden. Bezüglich eventueller Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft wurden aus Gründen der planerischen Vorsorge im entsprechenden Bebauungsplan die südlichen Baugrenzen in einem Mindestabstand von 95 m zu einem möglichen Immissionsstandort festgesetzt.

Die detaillierten Texte zu den Abwägungsvorgängen können in den Stadtratsprotokollen vom 29.09.2020 und vom 16.03.2021 eingesehen werden.

Burgau, den 19. Mai 2021

Redaktionell geändert am 09.08.2022



architekten & ingenieure
peter weigelt
kirchplatz 4
89331 burgau
tel: 0 82 22 / 411 600
fax: 0 82 22 / 411 602



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600
fax 0 82 22 / 411 602