



Gemeinde Schwabhausen

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Schwabhausen

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.03.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

1. Bauleitplanung

1.1. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.41 Baugebiet Schwabhausen Süd, Gemarkung Schwabhausen

Sammelstellungnahme vom 31.07.2023:

Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen südlich der Kornblumenstraße

- **Zunahme des Verkehrs in allen Straßen**
- **Unabsehbare neue zusätzliche Kosten für alle Bürger**
- **Unnötige Flächenversiegelung wertvollen Ackerlands**
- **Die soziale Infrastruktur wird noch stärker belastet**

Folgende Probleme ergeben sich nach wie vor aus der aktuell ausliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans südlich der Kornblumenstraße der Gemeinde Schwabhausen:

1. Die Zufahrtsstraßen sind nicht ausreichend dimensioniert für das geplante neue Wohngebiet. Die Straßenführung der Blumenstraße mit ihren zahlreichen Engstellen ist nicht geeignet, weiteren Verkehr in den zu erwartenden Dimensionen aufzunehmen. Die allen überschlägigen Berechnungen zugrunde gelegte Verkehrszählung vom Januar/Februar 2022 berücksichtigt zudem nicht den Verkehr im unteren Abschnitt der Blumenstraße mit der problematischen Kreuzung Blumen-/ Frühlingsstraße. Deshalb wird der Verkehr aus dem neuen Wohngebiet vorwiegend über die Ludwig-Thoma-Straße laufen, die entgegen der Schätzung der Gemeinde in der Folge nicht geringfügig, sondern erheblich mehr belastet sein wird.

Die Gemeinde Schwabhausen antwortete in ihrer Stellungnahme zu den Bedenken der Bürger, der Verkehr in der Ludwig-Thoma-Straße werde drastisch zunehmen, mit einem Verweis auf ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes von 2015. Darin hieß es, der Schwellenwert für die Mehrbelastung durch die Zunahme des Verkehrs belaufe sich auf eine zumutbare Anzahl von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag. Allerdings liegt dieser Berechnung noch die mögliche Bebauung lediglich im Bereich zwischen der nach Süden verlängerten Blumenstraße und der ebenfalls verlängerten Ludwig-Thoma-Straße zugrunde.

Die neu hinzugekommenen Erweiterungen werden hier nicht berücksichtigt. Waren in der ursprünglich geplanten Erweiterung ca. 316 Fahrten mehr prognostiziert, die sich angeblich gleichmäßig auf beide Straßen verteilen würden, kommen wir mit der sicheren Erwartung, dass fast der gesamte Verkehr über die Ludwig-Thoma-Straße laufen wird, einem Schwellenwert von 400 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen deutlich näher.

Noch gar nicht berücksichtigt wird in allen Vorüberlegungen zu den Fahrzeugbewegungen die Mehrbelastung durch jahrelangen schweren Baustellenverkehr durch das bestehende Wohngebiet.

2. Die Abwasserkanäle sind für die Aufnahme des Abwassers aus den neuen Wohngebieten nicht ausreichend dimensioniert. Es steht zu befürchten, dass die Kosten für die Erneuerung und Erweiterung der Kapazitäten von allen Bürgern getragen werden müssen.
Laut ihrem Grundsatzbeschluss zur Wohnbauentwicklung strebt die Gemeinde an, dass „baugebietsbedingte Folgekosten möglichst von denjenigen bezahlt werden, denen der Planungsgewinn aus der Schaffung von Baurechten zufließt.“ Dafür gibt es keine rechtliche Handhabe, die Kosten bleiben also schlussendlich bei allen Bürgern hängen.
Da bereits jetzt für die Erneuerung des Trinkwassersystems neue Umlagen für alle Bürger zu erwarten sind, wird es zu einer weiteren erheblichen finanziellen Mehrbelastung kommen.
3. Eine außerörtliche Flächenversiegelung soll aus vielfältigen Gründen vermieden werden. Innerhalb des Ortsgebiets sind ausreichend Flächen vorhanden um das angestrebte Wachstum der Gemeinde um 1% im Jahr zu ermöglichen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind rar, sie müssen erhalten bleiben und sollen deshalb nicht geopfert werden.
4. Die erweiterte Ausweisung von Bauland übersteigt die Kapazitäten der aktuellen Infrastruktur in allen sozialen Bereichen (Kita, Kindergarten, Schule).

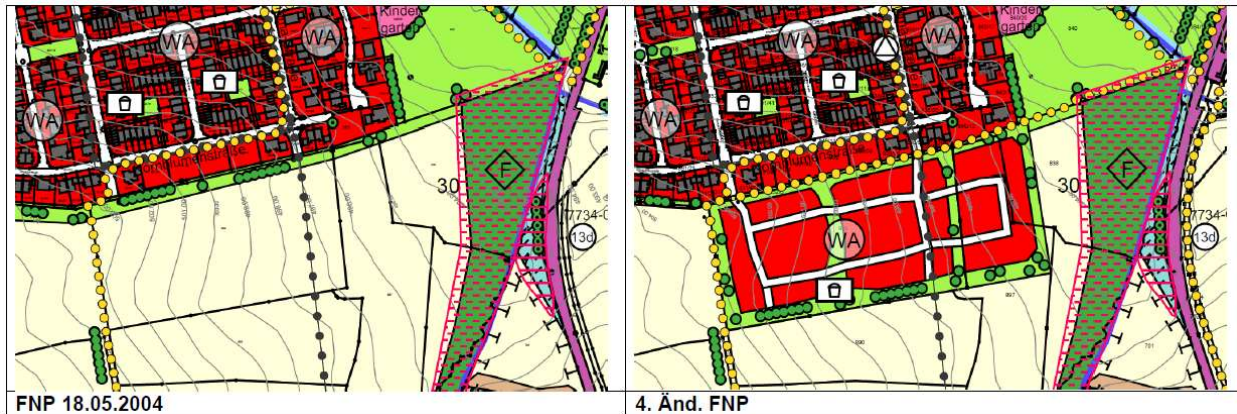
Für die o.g. Punkte wurden 55 Unterschriften abgegeben.

Folgende Anmerkungen wurden bei einzelnen Stellungnahmen angemerkt:

- geplantes Baugebiet halbieren
- zu 1. ebenfalls würde es zu einer Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens durch verschiedene Paketzusteller, Bofrost, usw. kommen. Hier wurde bisher nur das Verkehrsaufkommen durch Bewohner/innen berücksichtigt.
- Die natürlichen Rückzugsgebiete für heimische Tiere werden zerstört.
- Mich als Anwohner der Blumenstraße trifft das direkt! Und 30 fährt eh niemand!
- Wir haben große Bedenken bezüglich einer Kanalerweiterung und werden einer Umlage der Kosten auf bestehende Anlieger nicht zustimmen.
- Trotz der Einwendungen wurde die betreffende Fläche sogar noch vergrößert. Dies zeigt, wie „ernst“ die Bedenken der Anlieger bisher genommen wurden. Wir bitten um nochmalige Überprüfung. Mit Entfernung der Fläche aus dem Flächennutzungsplan werden uns Anliegern mehr Lärm, Kosten und Verkehr erspart.
- Übrigens, auch so manche älteren Mitbürger, die im Alter Schwabhausen nicht verlassen wollen, würden ihr Häuschen freimachen, wenn sie denn eine altersgerechte Wohnmöglichkeit (z.B. betreutes Wohnen) hier im Ort bekommen könnten. Über solche Bestandsbauten würden sich bestimmt Familien mit einem etwas schmäleren Geldbeutel freuen. Auch dann wäre ein maßvolles Wachstum der Gemeinde möglich, ohne wertvolles Ackerland zu versiegeln. Vielleicht denkt man auch mal darüber nach.

- Wir verstehen, dass Wohnraum gebraucht wird, aber den Baustellenverkehr durch das Wohngebiet finden wir nicht gut, weil genau bei uns die Ludwig-Thoma-Str. verengt ist und der Baustellenverkehr ganz nahe an unserem Grundstück vorbeifährt. Wir befürchten, dass der Gehweg von den schweren Baustellenfahrzeugen befahren und beschädigt wird. Für die schweren Baustellfahrzeuge müsste eine Straße wie der Radweg von Puchschlag nach Schwabhausen gebaut werden.

Abwägung und Beschluss:



Zu 1. Verkehrsbelastung:

Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ggf. ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das u. a. ermittelt, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann. Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält hierzu bereits einen Hinweis.

Im Folgenden wird bei der überschlägigen Berechnung der zusätzlichen Verkehrsbelastung nun auch die im Zuge des Verfahrens erfolgte Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche nach Westen um ca. 1,2 ha berücksichtigt. Zur besseren Vergleichbarkeit sind die Zahlen zur Abwägung der früheren Stellungnahme, in der die Wohnbaufläche nur in einem Umfang von 3,35 ha berücksichtigt wurde ~~durchgestrichen~~ mit dargestellt:

Mit der Neudarstellung von ~~ca. 3,36 ha~~ 4,56 ha Wohnbaufläche ist von zusätzlich ~~ca. 50 bis 55 Wohneinheiten~~ **ca. 72 Wohneinheiten** auszugehen (~~3,36 ha – 25% für Erschließung und Grün = ca. 2,52 ha x 21 WE/ha durchschnittliche Wohneinheitendichte im Gemeindegebiet = ca. 53 Wohneinheiten~~) (4,56 ha – 25% für Erschließung und Grün = ca. 3,42 ha x 21 WE/ha durchschnittliche Wohneinheitendichte im Gemeindegebiet = ca. 72 Wohneinheiten).

Berechnung der zusätzlichen Verkehrsbelastung gem. den bisherigen Fahrbewegungen auf der Blumenstraße und der Ludwig-Thoma-Straße:

Geht man von den bisherigen Fahrbewegungen (ca. 575 Fahrten pro Tag) auf der Blumenstraße und der Ludwig-Thoma-Straße aus, ergibt sich eine **zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 138 Fahrten pro Tag** ~~ca. 187 Fahrten pro Tag~~ für die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße (575 Fahrten pro Tag x 3,42 ha / 10,5 ha = 187).

Demnach ist der im Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs genannte Schwellenwert für die Mehrbelastung durch die Zunahme des Verkehrs von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag auf den bestehenden Straßen auch mit Berücksichtigung der Erweiterung nach Westen nicht erreicht.

Berechnung der zusätzlichen Verkehrsbelastung gem. den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, 2006):

Einen Anhaltspunkt der tatsächlich zu erwartenden verkehrlichen Belastungen durch An- und Abfahren liefert auch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung mit den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen aus dem Jahr 2006.

Legt man den Baugrundstücken in der Summe ~~55 Wohneinheiten~~ 72 Wohneinheiten - nach den statistischen Zahlen von 2021 beträgt die durchschnittliche Belegungsdichte ca. 2,2 Personen/WE – zugrunde, ist von etwa ~~120 zusätzlichen Einwohnern~~ 158 zusätzlichen Einwohnern auszugehen.

Die Wegehäufigkeit definiert sich für montags bis freitags und bezogen auf alle Bewohner ab 0 Jahren. Bei neuen Wohngebieten liegt die Häufigkeit bei 3,5 bis 4 Wege pro Werktag. Der Anteil an motorisiertem Individualverkehr beträgt zwischen 30 und 70% und ist abhängig von der jeweiligen Situation im Plangebiet und der Verfügbarkeit des ÖPNV. Der Besetzungsgrad eines Pkw wird mit 1,5 im Mittel angenommen.

Für nachfolgende Modellrechnung werden in einem Worstcase-Szenario die jeweils höchsten Werte (Motorisierungsgrad 70% und 4 Fahrten/Werktag) zugrunde gelegt.

- ~~120 Personen~~ 158 Personen
- 4 Wege / Werktag
- Motorisierungsgrad 70%
- 1,5 Personen / Fahrzeug

~~120 Personen~~ 158 Personen x 4 Wege x 0,7 / 1,5 = ~~224 Fahrbewegungen~~ 295 Fahrbewegungen

Aus o.g. Parameter lassen sich für **120 Personen 158 Personen** somit ca. 224 Fahrbewegungen 295 Fahrbewegungen täglich ableiten, die sich zusätzlich auf das bestehende Straßennetz in Schwabhausen verteilen. Geht man davon aus, dass sich die Fahrten jeweils zur Hälfte auf die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße verteilen, bedingt dies jeweils eine **zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 112 Fahrten 148 Fahrten** auf jeder der beiden Straßen.

Auch nach dieser Berechnung ist der Schwellenwert für die Mehrbelastung durch die Zunahme des Verkehrs von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag auf den bestehenden Straßen nicht erreicht.

Berechnung der zusätzlichen Verkehrsbelastung gem. den Parametern des BayVGH (09.03.2020 – 15 N 19.210):

Mit den Parametern des BayVGH (09.03.2020 – 15 N 19.210) ergibt sich:

- 3,75 Fahrbewegungen/ Wohneinheit (1,5 Fahrzeuge mit 2,5 Fahrbewegungen täglich)
- Zuschlag von zwei Fahrten /Wohneinheit für Besucher und Lieferverkehr
- 5,75 Fahrzeugbewegungen x ~~55 Wohneinheiten~~ 72 Wohneinheiten = 316 Fahrbewegungen 414 Fahrbewegungen

Bei einer Halbierung des zusätzlichen Verkehrs über die vorhandenen Straßen ergeben sich demnach **je ca. 158 zusätzliche Fahrbewegungen 207 zusätzliche Fahrbewegungen** auf der Blumenstraße und der Ludwig-Thoma-Straße. **Damit wäre nach dieser überschlägigen Berechnung der Schwellenwert geringfügig überschritten.**

Genaueres zur Leistungsfähigkeit der Straßen muss ein Verkehrsgutachten bringen.

Selbstverständlich achtet die Gemeinde darauf, dass die Belastungen durch einen evtl. Baustellenverkehr für die Anwohner so gering wie möglich sind und durch den Baustellenverkehr keine Beschädigungen von Gehwegen/ Straßen entstehen.

Zu 2. Abwasser/ Kanal:

Der Gemeinde ist bekannt, dass bei Entstehung eines neuen Baugebietes ein Ausbau des bestehenden Kanalnetzes notwendig ist.

Wie in der Stellungnahme aufgeführt, strebt die Gemeinde gemäß ihrem Grundsatzbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung an, dass die baugebietsbedingten Folgekosten möglichst von denjenigen bezahlt werden, denen der Planungsgewinn aus der Schaffung von Baurechten zufließt.

Es ist Wille der Gemeinde, sich an ihren Grundsatzbeschluss zu halten.

Zu 3. Flächenversiegelung:

Im Sinne des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Allein durch Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken oder bebauten Flächen mit Eigentümerwechsel kann der Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet jedoch nicht gedeckt werden (vgl. auch Kap. 2.5 der Begründung zur 4. Änderung des FNP). Deshalb sind zusätzliche Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung auch auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen notwendig.

Die geplante Baufläche umfasst insgesamt ca. 4,56 ha inkl. Grünflächen und Erschließung. Um Flächen zu sparen, strebt die Gemeinde verdichtetes Wohnen an. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, können hier im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Eine entsprechende Festsetzung kann erst auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen.

Die Entwicklung der Baufläche soll dem Bedarf angepasst ggf. in Abschnitten erfolgen

Zu 4. Kapazitäten der sozialen Infrastruktur (Kita, Kindergarten, Schule)

In den letzten Jahren wurden die vorhandenen Kapazitäten der sozialen Infrastruktur nicht ausgeschöpft. Mehrmals wurde die Dreizügigkeit bei den 1. Klassen nicht erreicht. Dies lag immer an zu geringen Schülerzahlen. Hier stehen somit durchaus Kapazitäten zur Verfügung.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Schwabhausen, 07.05.2024

Gemeinde Schwabhausen



Sabrina Loibl
Bauamt Schwabhausen

