

Gemeinde Schwabhausen
Bauamt | Frau Loibl
Münchener Str. 12
85247 Schwabhausen

4. Änderung des Flächennutzungsplans Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

21. September 2022

Sehr geehrte Frau Loibl,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Gemeinde Schwabhausen und hat in Bezug auf die vorliegende vierte Änderung im Sinne einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der in der textlichen Erläuterung S: 2 ff. dargelegten Vision aus dem Gemeindeentwicklungskonzept sowie der einzelnen geplanten Änderungsflächen der Siedlungsentwicklung (ebd. Kapitel 3) in den Ortsteilen sowie Anpassungen folgende Anmerkungen.

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Das Handwerk mit seinen eine Million Betrieben und über 5 Millionen Beschäftigten, darunter fast 370 Tausend Lehrlingen ist wie kein anderer Wirtschaftsbereich traditionell in den Regionen, Städten und Ortsteilen Deutschlands verankert. Die zumeist familiengeführten Betriebe sind oftmals seit mehreren Generationen vor Ort und bei den Menschen verwurzelt. Sie bleiben auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihrem Standort treu. Als persönlich verantwortliche Unternehmer kennen die Handwerker die Gegebenheiten und Strukturen vor Ort eingehend. Wirtschaftskraft und persönliches Engagement des örtlichen Handwerks bietet Potenzial für die lokale Entwicklung und die soziale Stabilität der Kommune.

Über 100 Handwerksbetriebe prägen das Ortsbild der Gemeinde. Viele dieser Unternehmen sind seit 10 Jahren oder länger am Standort tätig, und nach wie vor im Ortskern genauso präsent; sie sind v.a. im Hauptort konzentriert – zum Teil auch in den kleineren Ortsteilen Schwabhausens - insbesondere in Oberroth und Arnbach.

Um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seine vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Sicherung innerörtlicher, kundennaher Standorte eine

+++ Aktuelles, Sprechstage, unser Kundenlogin oder Kurse finden Sie unter www.hwk-muenchen.de +++

besondere Bedeutung zu genauso wie den Bemühungen, ungenutzte Flächenpotenziale zu revitalisieren und Gewerbeflächen mit möglichst standortnahen Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern und zu entwickeln.

Aus Sicht des Handwerks sind größere Einzelhandelsvorhaben intensiv auf ihre Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der Ortskerne als Versorgungszentren in ihrer mittelständischen Struktur zu prüfen. Die heute häufig am Ortsrand gelegenen Gewerbegebiete sind für viele größere Handwerksbetriebe von hoher Wichtigkeit. Diese sollten rein gewerbespezifischen Nutzungen vorbehalten werden, Einzelhandelsnutzungen bitten wir im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen und im Interesse der Sicherung bestehender Nahversorgungsmöglichkeiten in integrierter Lage im Gemeindegebiet konsequent zu verfolgen. Die den örtlichen Bedarfen entsprechende Ermittlung und Darstellung notwendiger Gewerbeflächenausweisungen wie westlich von Stetten daher zu befürworten und zu begrüßen, genauso wie die planerische Zielstellung, hier v.a. verhältnismäßig kleinstrukturiertem Handwerk Raum zur Ansiedlung und Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen (Kap. 2.5.2).

Hinsichtlich der im Änderungsentwurf ebenso beabsichtigten **3.5.12 Herausnahme gewerbliche Baufläche im Süden des bestehenden Gewerbegebietes „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ im Osten von Schwabhausen** bitten wir darum zu prüfen, ob sich hierfür adäquater Ersatz im Gemeindegebiet finden lässt, sodass hier vor allem kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung weiterhin eine Ansiedlung bzw. angrenzend bestehenden Unternehmen ggf. eine standortnahe Weiterentwicklungsmöglichkeit eröffnet werden kann.

Zu begrüßen allerdings sind allerdings ausdrücklich die planerischen Bemühungen zur Entschärfung der potentiellen immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation **durch 3.1.7 Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße.**

Die Erhaltung kleinteiliger, nutzungsgemischter Strukturen ist ebenso ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität, aber auch zur Sicherung der Strukturen der Nahversorgung in fußläufiger Entfernung, was auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hervorzuheben ist. Dementsprechend sollten in Städten und Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulassen, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen. Gemäß der typischen Eigenart des Gebietstyps nach §§ 5 bzw. 6 nach BauNVO sollten die bestehenden dörflichen Mischbauflächen ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen, (Landwirtschaft) und nicht wesentlich störendem Gewerbe aufweisen, damit das kleinräumige Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten, das auch die

Mischbauflächen in den einzelnen Ortsteilen prägt, weiterhin möglich ist bzw. weiterhin verwirklicht werden kann. Dies ist insbesondere bei der angestrebten Wohnbauentwicklung über Baulückenfüllung oder z.B. auch Nachnutzung ehemals landwirtschaftlicher Betriebsstellen in den Innerortsbereichen zu berücksichtigen.

Herabstufungen des Gebietstyps stehen wir prinzipiell kritisch gegenüber, da dies nicht nur direkte Folgen für das Plangebiet hat, indem Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, sondern auch indirekte Auswirkungen für die im baulichen Umfeld bestehenden Nutzungen, einem Mischgebiet entsprechend strukturiert, mit sich bringt: Diesbezüglich sei besonders **3.5.10 Anpassung der Darstellung im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Schwabhausen „Augsburger Straße 8“** genannt: Dass die Kommune diesen Bereich nunmehr als nur sehr eingeschränkt für gewerbliche Nutzungen einstuft bzw. diesen Bereich im Prinzip als potentiell reines Wohnbauland sieht, ist hinsichtlich des geplanten Nutzungszwecks für ein Mehrgenerationenprojekt nachvollziehbar, kann aus planungsrechtlicher Sicht für bestehende gewerblichen Nutzungen in der baulichen Umgebung negative Konsequenzen haben, die sich durch im Wohngebiet rel. erhöhte immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ergeben und damit auch angrenzend ansässige gewerblichen Nutzungen in Bedrängnis bringen können. Wir bitten Sie von weiteren Umwidmungen abzusehen, um keine Fragmentierung auszulösen, dies sonst wohl mittelfristig nicht nur das Plangebiet betrifft, sondern eine schleichende Umwandlung des Areals an der Augsburger Straße in ein sehr überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet eigentlich schon fast absehen lässt. Wir bitten daher schon im vorliegenden Fall im für die Beibehaltung des vom Flächennutzungsplan schon vorgegebenen Gebietscharakters als Mischbaufläche. :Einer in den Rahmen einer Mischgebietsausweisung- in welchem ja Wohnnutzung zu den regelmäßig zulässigen Nutzungen zu zählen ist- passenden, punktuellen Ergänzung von Wohnbebauung wie hier vorliegend ist ja nichts entgegenzusetzen, die eine organische Weiterentwicklung dieses Gebietstyps darstellen kann.

Hinsichtlich **3.5.3 Aufnahme MU östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße und Anpassungen an den Bestand** bestehen folgende Anmerkungen: Mit den Urbanen Gebieten sollen lebendige städtebauliche Strukturen mit einer attraktiven Nutzungsmischung entstehen. Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen und lebendigen Quartiersentwicklung wäre es wünschenswert, kleinere Gewerbeeinheiten zu schaffen und die Ansiedlung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe zu fördern. Wir weisen darauf hin, dass die mit den spezifischen Charakteristika eines Urbanen Gebiets hinsichtlich Immissionsschutz, Baudichte etc. einhergehende Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe, Versorgungs- und Freizeiteinrichtung auf engstem Raum zu (u.a Lärm)konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen kann.

Es ist sicherzustellen, dass gewerbliche und handwerkliche Betriebe, die im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs ansässig sind durch die neu heranrückende Bebauung weder in ihrer ordnungsgemäßen Betriebstätigkeit noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen. Ebenso gilt das für die im unmittelbaren neu ausgewiesenen MU anzusiedelnden Betriebe, für die die Ausschöpfbarkeit des im MU zulässigen Störgrads möglich sein sollte und dahingehend ausreichende Flexibilität erhalten werden sollte, um auch Spielraum für Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Isabella Hößl
Referentin