



Gemeinde Schwabhausen

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Schwabhausen

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.02.2023

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

3. Bauleitplanung

3.1. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 26.07.2022 den Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen in der vorliegenden Fassung vom 26.07.2022 unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 12.08.2022 bis 16.09.2022 durchgeführt und gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge liegen dem Bau- und Umweltausschuss vor.

Zu Beginn weist der Vorsitzende Wolfgang Hörl auf die Voraussetzungen zur persönlichen Beteiligung entsprechend der Geschäftsordnung hin.

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.1 Landratsamt Dachau – Fachbereich Rechtliche Belange

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Die Rücknahme von Wohnbauflächen, welche aufgrund von fehlenden Zustimmungen zum Grundsatzbeschluss, nicht als solche genutzt werden können, wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch wäre es städtebaulich von Vorteil, insbesondere die Flächen westlich in Arnbach und nördlich der DAH 10 in Stetten, vorzugsweise zu bebauen.

Punkt 1. Seite 3 Begründung:

Es wird angegeben, dass Flächen ohne Zustimmung zum Grundsatzbeschluss künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan enthalten sind. In der aktuell vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden weiterhin Flächen ausgewiesen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 dargestellt sind. Es wird davon ausgegangen, dass nun zu diesen

Flächen eine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss vorliegt und diese Flächen endlich entwickelt werden können.

Punkt 2.1.1 Siedlungsentwicklung:

Es wird empfohlen die unbebauten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und die Gewerbeflächen in der Planzeichnung genau zu bezeichnen bzw. in der Planzeichnung hervorzuheben.

Für Rumeltshausen werden 0,00 ha unbebaute Wohnflächen bzw. gemischte Bauflächen angegeben. Jedoch befindet sich auf Fl.-Nr. 26, Gmkg. Rumeltshausen, eine unbebaute Fläche im MD Gebiet. Sollte diese Fläche nicht auch mit einfließen?

Punkt 2.1.2 Baulücken:

Es wird empfohlen die 9,13ha an Baulücken genau zu bezeichnen oder alternativ eine gesonderte Karte beizulegen.

Punkt 2.2.3 Prognose Wohnbauflächenbedarf:

Laut Prognose des Landesamts für Statistik wird innerhalb der nächsten 15 Jahre mit einem Flächenbedarf von 12,7ha und einem Bedarf von 267 Wohneinheiten gerechnet. Gemäß Punkt 2.2.3 (Zielsetzung der Gemeinde) wird mit einem Flächenbedarf von 26,9ha und einem Bedarf von 565 Wohneinheiten gerechnet. Woraus ergibt sich diese enorme Diskrepanz zwischen der Prognose des Landesamts für Statistik und der Gemeinde? Es wird empfohlen dies entsprechend zu begründen. Außerdem wird empfohlen bei einem so enormen Zuwachs an Personen Aussagen bzw. Planungen zu treffen bzgl. Kindergärten und Schulen (Folgekosten?).

Arnbach

Punkt 3.1.1 Erweiterung MD in Arnbach:

Es wird empfohlen statt einer MD Ausweisung die Ausweisung als WA zu prüfen.

Die Praxis zeigt, dass in der Regel Wohnbebauung entsteht und bei einer Ausweisung als MD in der Umsetzung Probleme entstehen. Der Umgriff eines Bebauungsplans müsste dann eine landwirtschaftliche Hofstelle beinhalten.

Punkt 3.1.1 Erweiterung MD:

Die Gebäude auf Fl.Nr. 71/2 und 71/4, Gemarkung Arnbach, stehen bereits. Die Planzeichnung sollte deshalb angepasst werden.

Punkt 3.1.7 – Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße:

Die Rücknahme von Wohnbauflächen für die Fl.-Nrn.: 585, 587/3, 587/4, 692 Tf, Gmkg. Arnbach erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Es wird vorausgesetzt, dass hier keine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde vorliegt. Sollte dies nicht zutreffen, wird die Gemeinde gebeten, die Überplanung der Fläche nochmals zu prüfen.

Punkt 3.1.8 - Änderung der Darstellung des geplanten WA:

Bezüglich der Frischluft- bzw. Kaltluftabflussbahn wird auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Punkt 1.3.2 (B) verwiesen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Deshalb sollen klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Ausweisung des Wohngebietes nicht verkleinert werden kann, um die im bisherigen FNP dargestellte Kaltluftschneise weiterhin zu erhalten.

Oberroth

Planzeichen für „Sommerstockbahn“ bitte ergänzen und erläutern.

Puchschlag

Punkt 3.3.1 Erweiterung MD (Anpassung an „OAR Filserweg-Südost“):

Die Gebäude auf Fl.-Nrn.: 183/12 und 183/11 sowie Fl.Nr. 327/3, Gemarkung Puchschlag, stehen bereits. Sie sollten deshalb in der Planzeichnung dargestellt werden.

Punkt 3.3.3 Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag:
Es wird empfohlen, die Ausweisung dieses Wohngebietes nochmals zu überprüfen, insbesondere in Bezug auf einen Kindergarten oder eine ÖPNV-Anbindung.

Stetten

Punkt 3.4.1 Aufnahme gewerbliche Baufläche:

Die Ausweisung der Gewerbefläche von ca. 7,06 ha im Ortsteil Stetten erscheint sehr groß. Der Gemeinde wird empfohlen, an den Aussagen zum GE festzuhalten und auf der nächsten Planungsebene ein Verkehrsgutachten zur Belastbarkeit der Kreuzung (Dachauer Straße / Dorfstraße) in Stetten erstellen zu lassen. Unter diesem Aspekt sollte die Gemeinde, wie bereits in der Begründung ausgeführt, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes darauf achten, Betriebe mit wenig Fahrverkehr anzusiedeln.

Punkt 3.4.4 Herausnahme von Flächen in Stetten/Rumeltshausen:

Die Rücknahme von Wohnbauflächen für die Fl.-Nr. 281, Gmkg. Rumeltshausen erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Es wird vorausgesetzt, dass hier keine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde vorliegt. Sollte dies nicht zutreffen, wird die Gemeinde gebeten, die Überplanung der Fläche nochmals zu prüfen.

Schwabhausen

Punkt 3.5.1 Aufnahme Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen:

Es wird empfohlen zu überprüfen, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann.

Punkt 3.5.10 Anpassung an Bebauung „Augsburger Straße“:

Die Gebäude auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Schwabhausen, stehen bereits. Die Planzeichnung sollte deshalb angepasst werden.

Punkt 3.5.16 Anpassung der geplanten Wohnbaufläche

Durch die Erweiterung des Wohngebiets gen Norden, rückt dieses deutlich näher an die geplante Ortsumfahrung „Trassenvorschlag (Variante Nord A und B) um Schwabhausen“ heran. Es wird empfohlen dies bei der Planung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – z Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ ausgewiesen. Die Erweiterung der Wohnbaufläche widerspricht der damaligen Zielsetzung unter 4.3.2 der Begründung (FNP 2004). Diese Bereiche sind geeignet als Grünlandstandorte und eignen sich vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Weshalb diese Zielsetzung nun verworfen wird, wird leider nicht verstanden.

Abwägung und Beschluss:

Für die Flächen im Westen von Arnbach (3.1.7) und nördlich der DAH 10 in Stetten (3.4.4) ist keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben. Auch wenn eine Bebauung hier städtebaulich sinnvoll erscheint, können diese Flächen daher nicht in absehbarer Zeit bebaut werden und sollen deshalb aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfallen.

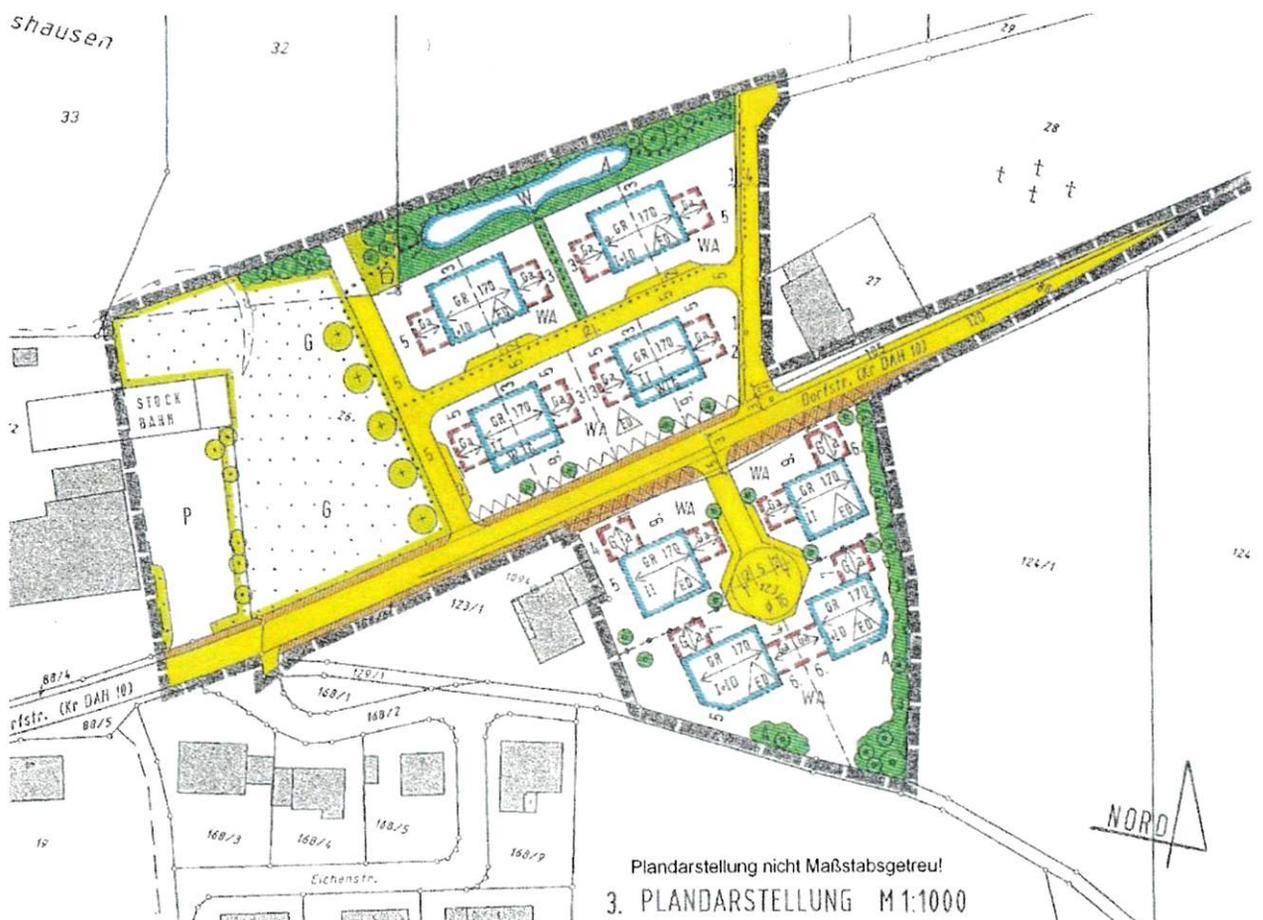
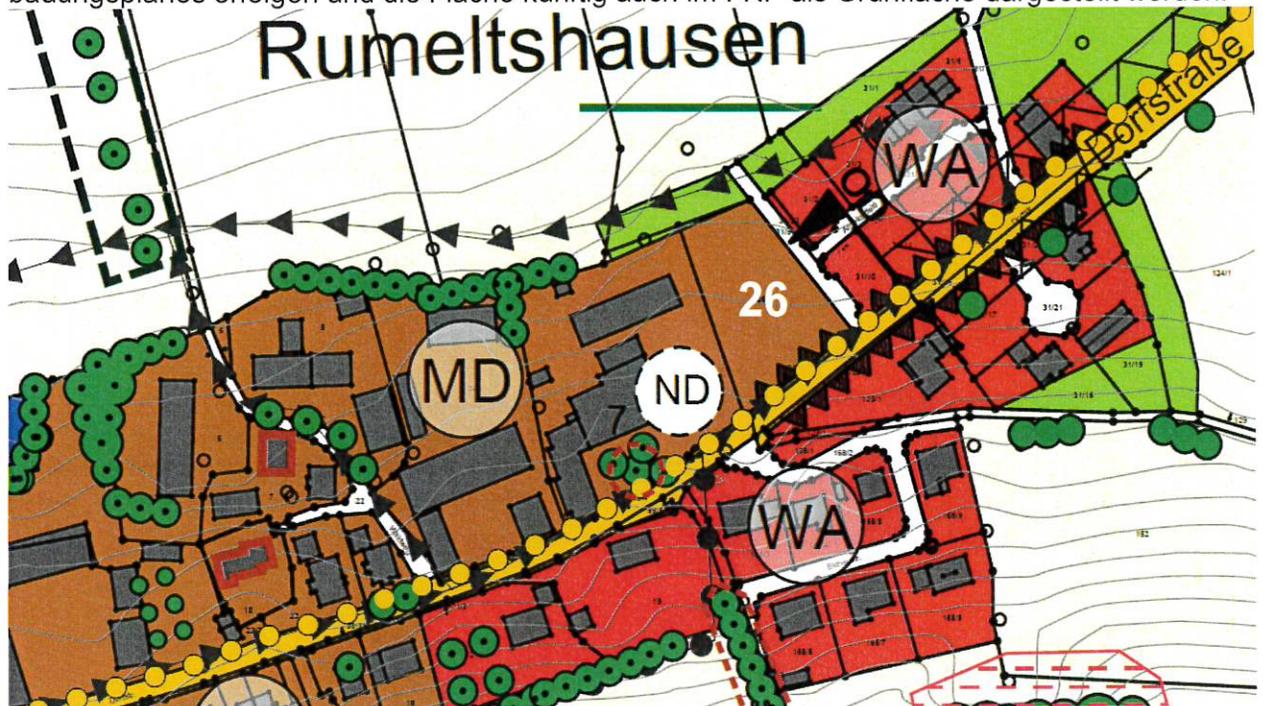
Zu Punkt 1. Begründung:

Wie in der Begründung ausgeführt, werden nur Bauflächen dargestellt, für die eine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss vorliegt und für die eine Realisierbarkeit in absehbarer Zeit gegeben ist.

Zu Punkt 2.1.1 Siedlungsentwicklung:

Die Anregung wird aufgegriffen und die unbebauten Bauflächen und Baulücken in den einzelnen Ortsteilen in zusätzlichen Themenkarten dargestellt.

Fl.-Nr. 26, Gmkg. Rumeltshausen ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und deshalb nicht als unbebaute Fläche aufgenommen. Hier soll eine Anpassung an die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgen und die Fläche künftig auch im FNP als Grünfläche dargestellt werden.



Zu Punkt 2.1.2 Baulücken:

Die Anregung wird aufgegriffen und die unbebauten Bauflächen und Baulücken in den einzelnen Ortsteilen in zusätzlichen Themenkarten dargestellt.

Zu Punkt 2.2.3 Prognose Wohnbauflächenbedarf:

Die Prognose des Landesamts für Statistik rechnet mit einem Zuwachs von 300 Personen im Zeitraum von 2022 bis 2037. Daraus ergibt sich ein Bedarf von **12,7 ha bzw. 267 Wohneinheiten**.

Die Gemeinde geht in ihrem Grundsatzbeschluss von dem Ziel aus max. 1% pro Jahr zu wachsen. Daraus ergibt sich für 15 Jahre ein Zuwachs von 975 Personen. Somit errechnet sich ein Flächenbedarf von **26,9 ha bzw. 565 Wohneinheiten**.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden **in Summe ca. 2,25 ha zusätzliche Bauflächen** dargestellt. Es ergibt sich somit nur eine geringfügige Mehrung an Bauflächen gegenüber dem rechtsgültigen FNP 2004, der ca. **22,43 ha** unbebaute Bauflächen und Baulücken aufzeigt.

Wie in der Begründung unter Kap. 2.5.1 ausgeführt, stehen von den insg. **24,68 ha** freien Bauflächen (22,43 ha Bestand FNP 2004 + 2,25 ha 4. Änd FNP) voraussichtlich nur ca. **15,76 ha** zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung.

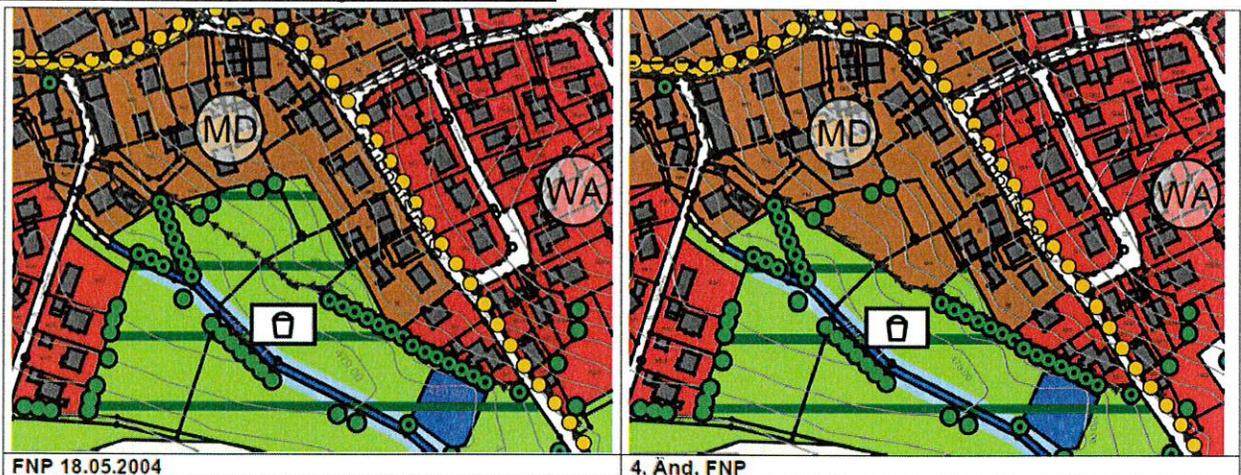
Der gem. Zahlen des Landesamts für Statistik prognostizierte Bedarf für die nächsten 15 Jahre (12,7 ha) bzw. von der Gemeinde in ihrem Flächenmanagement angegebene Bedarf (12,1 ha) kann damit gedeckt werden.

Um der Zielsetzung der Gemeinde (ca. 1% Wachstum pro Jahr) nachzukommen, wären weitere Bauflächen im Umfang von ca. 11,14 ha erforderlich. (26,9 ha – 15,76 ha = 11,14 ha)

Diese sind aber bislang nicht dargestellt.

Arnbach

Zu Punkt 3.1.1 Erweiterung MD in Arnbach:



In der Nähe befindet sich eine noch aktive Landwirtschaft mit Tierhaltung. Die Darstellung als MD ist deshalb aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt. Falls notwendig, kann auf der nachfolgenden Planungsebene eine Einbeziehungssatzung erstellt werden.

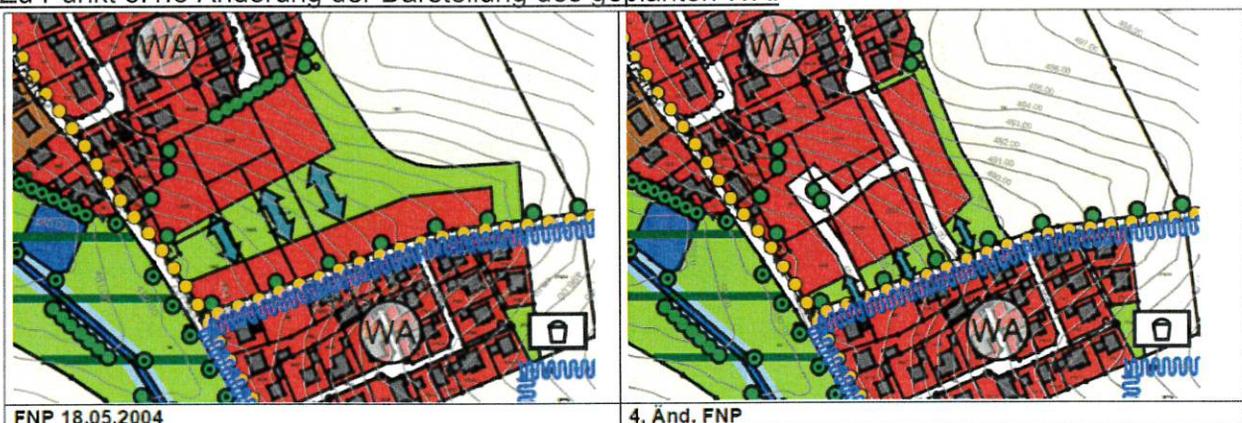
Die Gebäude auf Fl.-Nr. 71/2 und 71/4, Gemarkung Arnbach, werden dargestellt und die aktuelle digitale Flurkarte in die Planzeichnung aufgenommen. In der Fassung vom 26.07.2022 lag der Planzeichnung die digitale Flurkarte mit Stand 2019 zu Grunde.

Zu Punkt 3.1.7 Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße:



Hier ist, wie oben bereits ausgeführt, keine Bereitschaft der Eigentümer zur Entwicklung auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben. Die Schaffung von Baurecht ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, für welche keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Auch wenn eine Bebauung städtebaulich sinnvoll erscheint, kann diese Fläche daher nicht in absehbarer Zeit bebaut werden und soll deshalb als Wohnbaufläche aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfallen. Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern entsprechend der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Zu Punkt 3.1.8 Änderung der Darstellung des geplanten WA:



Wie in der Begründung erläutert, sammelt sich Kaltluft sowie wild abfließendes Oberflächenwasser entlang der tiefer liegenden Weyherner Straße und fließt hier Richtung Dorfbach ab. Die Darstellung der Frischluftbahn wird deshalb mit der 4. Änderung des FNP nach Süden an die Weyherner Straße verschoben. Die Grünflächen im Osten und entlang der Weyherner Straße (Breite ca. 10 – 30 m) können neben dem Frischluftabfluss auch der Lenkung von wild abfließendem Oberflächenwasser dienen. Die Gemeinde möchte an der Darstellung in der Fassung vom 26.07.2022 mit Verschiebung der Grünfläche nach Süden an die Weyherner Straße festhalten.

Oberroth



An der „Sommerstockbahn“ im Westen von Oberroth erfolgt keine Änderung gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP 2004. Das Planzeichen für die „Sommerstockbahn“ kann aber in die Legende zur Planzeichnung aufgenommen werden.

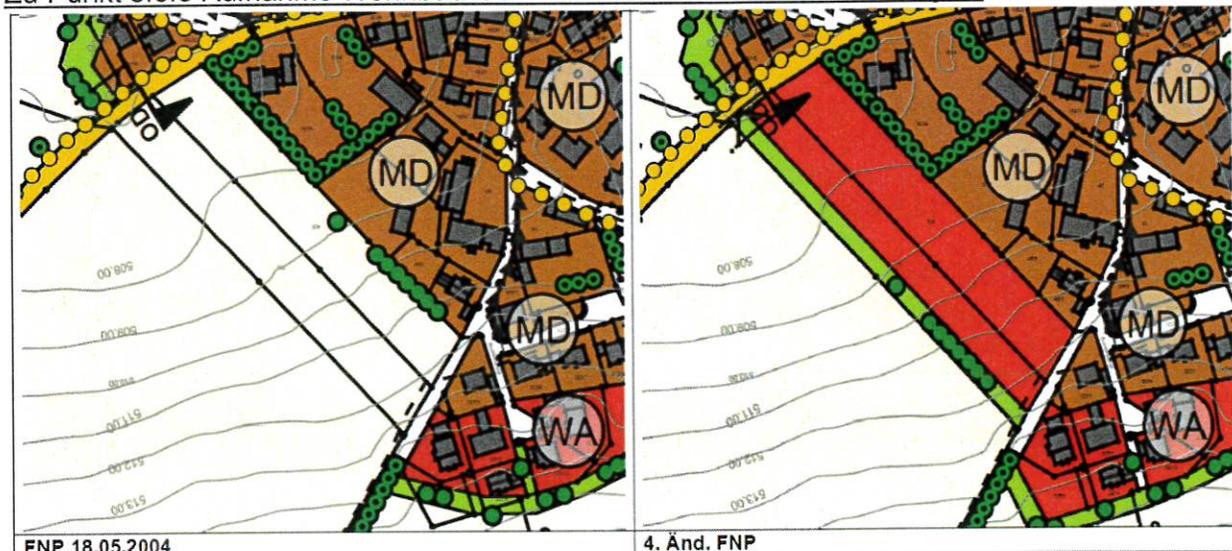
Puchschlag

Zu Punkt 3.3.1 Erweiterung MD (Anpassung an „OAR Filserweg-Südost“):



Die Gebäude auf Fl.-Nr. 183/12 und 183/11 sowie Fl.-Nr. 327/3, Gemarkung Puchschlag, werden dargestellt und die aktuelle digitale Flurkarte in die Planzeichnung aufgenommen. In der Fassung vom 26.07.2022 lag der Planzeichnung die digitale Flurkarte mit Stand 2019 zu Grunde.

Zu Punkt 3.3.3 Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag:



Bei der dargestellten Wohnbaufläche handelt es sich um eine Planung für die nächsten 15 Jahre.

Ziel ist es, Puchschlagen künftig stärker an den ÖPNV anzubinden. Kürzlich erfolgte bereits ein Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung von Puchschlagen nach Schwabhausen über einen gekiesten Feldweg.

Sachverhalt zu Punkt 3.4.1:

- Der Grundsatzbeschluss betrifft nur Wohnbauflächen und greift nicht bei Gewerbeflächen.
- Der Vorsitzende erklärt, dass ein Großteil der Flächen zur Verfügung stehen.
- Alternativflächen konnten nicht gefunden werden. Maßgeblich sind die Topografie, das Anbindegebot und die Verkehrsanbindung. Die Fläche beim Kreisverkehr in Rumeltshausen widerspricht dem Anbindegebot.

Beschluss:

Stetten

Zu Punkt 3.4.1 Aufnahme gewerbliche Baufläche:



Die Planung der gewerblichen Baufläche erfolgt für die nächsten 15 Jahre. Vor diesem Hintergrund erscheint der Gemeinde die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Stetten um 7,06 ha als gerechtfertigt. Außerdem steht die im FNP 2004 dargestellte noch unbebaute gewerbliche Baufläche in Schwabhausen (vgl. 3.5.12) auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung und wurde deshalb im Gegenzug entnommen. Damit ergibt sich in der Summe eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nur um 4,95 ha.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt zudem sukzessive und bedarfsangepasst. Evtl. findet die Realisierung auch in mehreren Bauabschnitten statt.

Für die Akzeptanz der Gewerbegebietsausweisung wird eine Einschätzung durch eine Fachbehörde eingeholt.

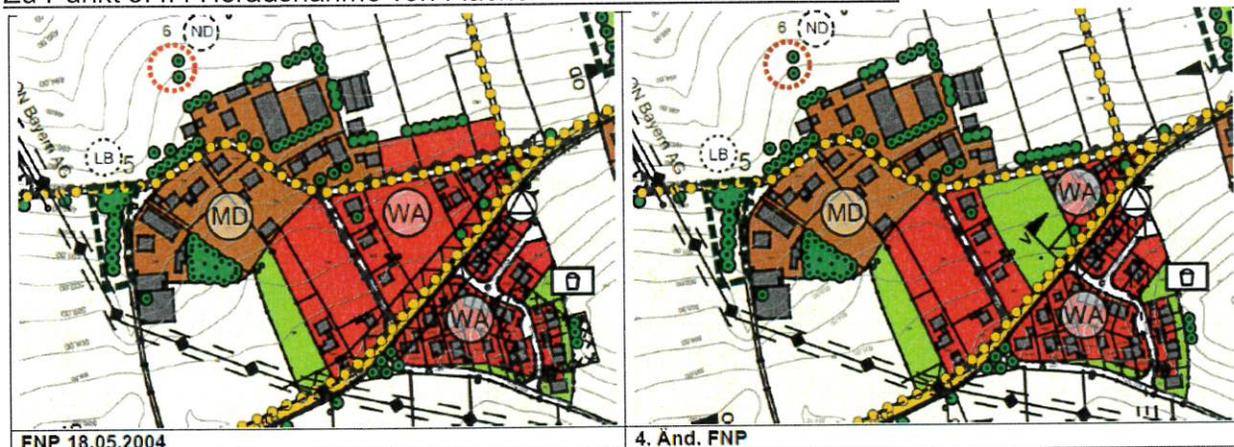
Wie in der Begründung ausgeführt, ist für die verkehrsmäßige Erschließung (insb. Aufnahmefähigkeit der Kreuzung in Stetten) auf der nachfolgenden Planungsebene zwingend ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten. Über Fl. -Nr. 378 soll eine mögliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die St 2047 dargestellt werden.

Zusätzlich hält die Gemeinde an ihrem Ziel fest, hier Flächen für kleinere Betriebe zu schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und wenig Fahrverkehr verursachen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit ein Gewerbeentwicklungskonzept erstellt, das Grundlagen für die folgende Aufstellung eines Bebauungsplanes liefert. Der Planungsverband als Fachbehörde soll mit eingebunden werden.

Abstimmung: Ja 7 Nein 2

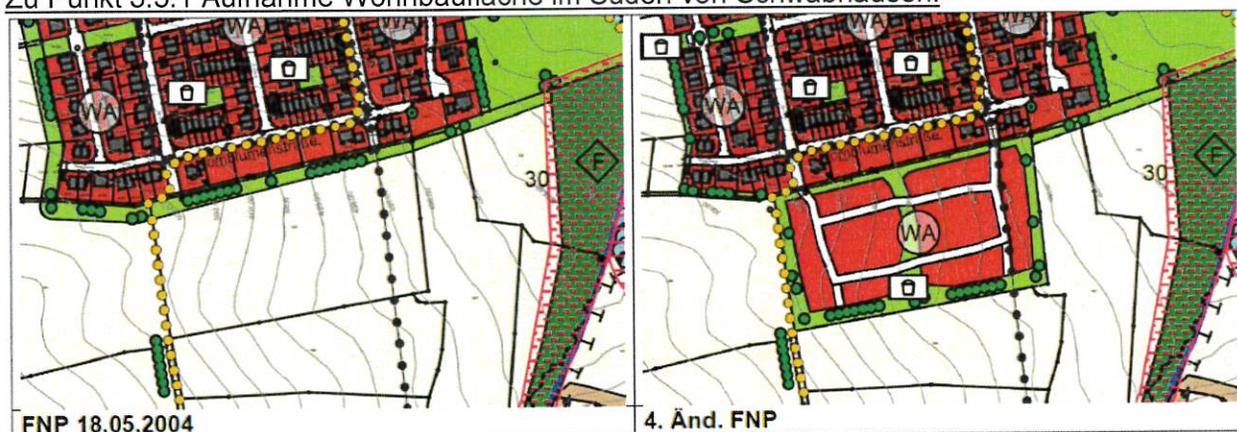
Zu Punkt 3.4.4 Herausnahme von Flächen in Stetten/ Rumeltshausen:



Hier ist, wie oben bereits ausgeführt, keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben. Auch wenn eine Bebauung städtebaulich sinnvoll erscheint, kann diese Fläche daher nicht in absehbarer Zeit bebaut werden und soll deshalb aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfallen. Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern entsprechend der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Schwabhausen

Zu Punkt 3.5.1 Aufnahme Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen:



Das Gebiet wird durch die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße erschlossen. Auf diesen Straßen wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen erstrecken und auf weitere innerörtliche Verkehrswege verteilen.

Für die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße liegen Verkehrszählungen vom Januar/ Februar bzw. September/ Oktober 2022 vor:

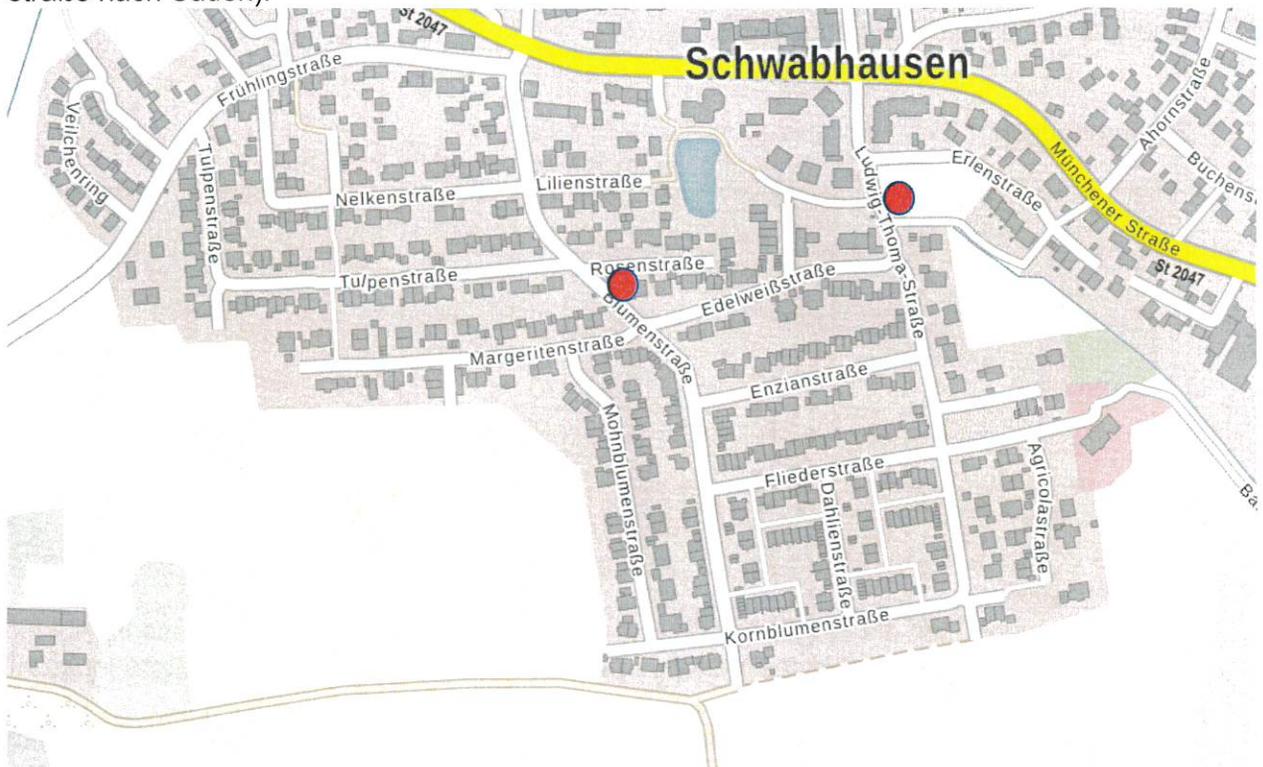
Verkehrszählung Blumenstraße (Höhe Hs.-Nr. 3)				
Datum	Wochentag	Fahrzeuge		
		ge-samt	ankommend	abfahrend
15.02.2022	Dienstag	632	279	353
13.02.2022	Sonntag	385	185	200
07.02.2022	Montag	654	296	358
31.01.2022	Montag	664	293	371
30.01.2022	Sonntag	423	197	226
21.01.2022	Freitag	682	315	367

Verkehrszählung Ludwig-Thoma-Straße				
		Fahrzeuge		
Datum	Wochentag	gesamt	ankommend	abfahrend
26.10.2022	Mittwoch	721	356	365
23.10.2022	Sonntag	333	139	194
17.10.2022	Montag	658	318	340
07.10.2022	Freitag	580	296	284
29.09.2022	Donnerstag	599	290	309

Gemäß den Verkehrszählungen beträgt der Fahrverkehr auf den bestehenden Straßen im Schnitt

- ca. 573 Fahrten pro Tag für die Blumenstraße und
- ca. 578 Fahrten pro Tag für die Ludwig-Thoma-Straße.

Damit werden Wohnbauflächen im Umfang von ca. 10,5 ha erschlossen (ab ca. Höhe Edelweißstraße nach Süden).



Ausschnitt Bayernatlas mit Markierung ungefähre Standorte der Verkehrszählung © Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit der Neudarstellung von ca. 3,36 ha Wohnbaufläche ist von zusätzlich **ca. 50 bis 55 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).

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** für die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße (575 Fahrten pro Tag x 2,52 ha / 10,5 ha = 138)

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 - nach den statistischen Zahlen von 2021 beträgt die durchschnittliche Belegungsdichte ca. 2,2 Personen/WE – zugrunde, ist von etwa 120 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
- 4 Wege / Werktag
- Motorisierungsgrad 70%
- 1,5 Personen / Fahrzeug

$120 \text{ Personen} \times 4 \text{ Wege} \times 0,7 / 1,5 = 224 \text{ Fahrbewegungen}$

Aus o.g. Parameter lassen sich für **120 Personen** somit ca. 224 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-Thomastraße verteilen, bedingt dies jeweils eine **zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 112 Fahrten** auf jeder der beiden Straßen.

Auf Bebauungsplanebene gibt es Gerichtsurteile, ab welchen Werten zusätzliche Verkehrsbelastungen nicht mehr als geringfügig anzusehen sind:

Die Zunahme des Verkehrs bzgl. Lärmschutz ist prinzipiell auch für Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplanes in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Belastung infolge eines Bebauungsplanes ansteigt. Ist der planbedingte Zusatzlärm allerdings nur geringfügig oder der Verkehr wirkt sich nur unwesentlich auf Grundstücke aus, muss die Gemeinde diesen Belang nicht in der Abwägung berücksichtigen (BayVGH Urteil v. 27.04.2016 – 9 N 13.1408 und Urteil vom 09.03.2020 – 15 N 19.210).

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof - Beschluss vom 05.02.2015 – 4 B 1756/14N – führt zur „Geringfügigkeit“ aus:

*„Insgesamt dürfte der Schwellenwert der **Geringfügigkeit bei der Zunahme von Verkehrslärm** nach dieser Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs also bei **etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag** anzusetzen sein.“*

Der BayVGH (09.03.2020 – 15 N 19.210) folgt dieser Argumentation unter Berücksichtigung des Einzelfalls und legt folgende Parameter in Bezug auf den VGH Kassel zugrunde:

- 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 = 316 Fahrbewegungen

Auch nach diesem Ansatz ist bei einer Halbierung des zusätzlichen Verkehrs über die vorhandenen Straßen, d. h. **je ca. 158 zusätzliche Fahrbewegungen** auf der Blumenstraße und der Ludwig-Thoma-Straße nur von geringfügigen Auswirkungen auszugehen.

Nach oben genannten grob überschlägigen Berechnungen ist nicht zu erwarten, dass der Schwellenwert von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auf den bestehenden Straßen erreicht wird.

Auf der nachfolgenden Planungsebene wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das u. a. auch ermittelt, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann.

Zu Punkt 3.5.10 Anpassung an Bebauung „Augsburger Straße“:



Die Gebäude auf Fl.-Nr. 1, Gemarkung Schwabhausen, werden dargestellt und die aktuelle digitale Flurkarte in die Planzeichnung aufgenommen. In der Fassung vom 26.07.2022 lag der Planzeichnung die digitale Flurkarte mit Stand 2019 zu Grunde.

Zu Punkt 3.5.16 Anpassung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen:



Bei dem „Trassenvorschlag (Variante Nord A und B) um Schwabhausen“ für eine geplante Ortsumfahrung handelt es sich lediglich um eine Trassenvariante aus Studien mehrerer Umfahrungen. Eine konkrete Umfahrung Schwabhausen kann deshalb derzeit nicht dargestellt werden und es erfolgt keine Aufnahme der Trasse in die 4. Änderung des FNP Schwabhausen. Auch im rechtsgültigen FNP 2004 war hier keine Trasse für eine Ortsumfahrung vorgesehen.

Zum Rothbach ist weiterhin ein Abstand von mind. 15 bis 20 m eingehalten und als Grünfläche dargestellt. Entlang des Gewässers kann damit eine ökologische Aufwertung erfolgen. Mit der geplanten Wohnbaufläche ist bewusst ein größerer Abstand zum Gewässer vorgesehen als bei der westlich anschließenden bestehenden Bebauung (Bebauungsplan „Südlich Rothbach“).

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans „Südlich Rothbach“ hat das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 05.10.1984 das Ergebnis einer Ermittlung des hundertjährigen Hochwassers für den Rothbach mitgeteilt. Ein Teil des Bebauungsplanes „Südlich Rothbach“ (bestehendes Wohngebiet) liegt demnach im Überschwemmungsgebiet des Rothbachs.

Sinnvollerweise wird der aktuelle potentielle Überschwemmungsbereich vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt. In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits aufgeführt, dass auf der nachfolgenden Planungsebene im Vorfeld entsprechende Prüfungen (Baugrund, Überschwemmungsgefahr) erforderlich sind, da sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich befindet. Ggf. müssen dann entsprechende Anpassungen erfolgen.

Der Vorsitzende ergänzt in der Sitzung zum o.g. Abschnitt, dass im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens entsprechende Gutachten bzgl. Überschwemmungsgefahr erstellt werden.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1 (ohne Punkt 3.4.1)

1.2 Landratsamt Dachau – Untere Naturschutzbehörde

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

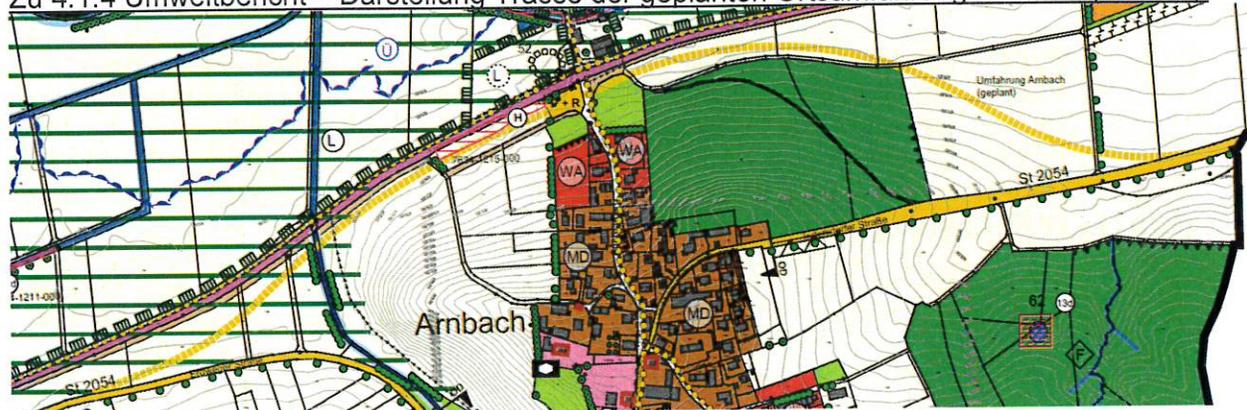
4.1.4. Umweltbericht – Darstellung Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach (S.29 ff): Das Umfeld des Dorfbachs wird im FNP 2004 als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ dargestellt und gem. LFU als wassersensibel eingestuft. Zu diesen Flächen gehören auch die nördlich der Bahnlinie angrenzenden Nasswiesen und Feuchtflächen. Hier sind hinsichtlich einer tatsächlichen Realisierung der Umfahrung konkretere Untersuchungen durchzuführen, welche Auswirkungen und Beeinträchtigungen eine Umsetzung des Vorhabens auf den Dorfbach und dessen Umfeld hat.

4.4.1 Umweltbericht – Aufnahme gewerbliche Baufläche im Westen von Stetten und Anpassung an Bestand (S. 44 ff): Südlich der vorgesehenen Gewerbefläche befindet sich direkt am Umspannwerk Oberbachern ein empfindliches Vorkommen an heimischen Amphibien (ASK-Nachweise). Durch die Bebauung entsteht für diese ein unüberwindbares Hindernis zu dem nördlich der Gewerbefläche angrenzenden Biotop Nr. 32. Hinsichtlich der Flächennutzungsplanung muss hier vorab durch einen Experten geklärt werden, wie die genauen Wanderkorridore der Amphibien verlaufen und ob das Gewerbegebiet das Feuchtbiotop Nr. 32 als Fortpflanzungs-, Entwicklungs- und Lebensstätte abschneidet. Spätestens bei der Aufstellung eines B-Plans sind bei tatsächlichem Nachweis von Amphibienaktivitäten Maßnahmen zu treffen und in den B-Plan zu integrieren, die weiterhin eine Amphibienwanderung zwischen den einzelnen Biotopen ermöglicht (S.13, Punkt 7.1.6 Umweltbericht).

Allgemeiner Hinweis: Die Erweiterung der Wohngebiete im Ortsbereich Schwabhausen können zu Problemen im Umgang mit Oberflächenwasser führen. In der weiterführenden Bebauungsplanung ist daher zu berücksichtigen, dass u.U. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, besonders im Bereich von zusätzlich auftretendem Hangwasser notwendig ist.

Abwägung und Beschluss:

Zu 4.1.4 Umweltbericht – Darstellung Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach (S. 29ff.):



Auswirkungen und evtl. mögliche Beeinträchtigungen durch die Realisierung der Ortsumfahrung Arnbach auf den Dorfbach und dessen Umfeld („Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ gem. FNP 2004 und „wassersensibler Bereich“ gem. LFU) werden bei konkreterer Planung genauer untersucht.

Zu 4.4.1 Umweltbericht – Aufnahme gewerbliche Baufläche im Westen von Stetten und Anpassung an den Bestand (S. 44 ff.):



Das Biotop mit Vorkommen von heimischen Amphibien (ASK-Nachweise) am Umspannwerk Oberbachern südlich der geplanten gewerblichen Baufläche ist der Gemeinde bekannt.

Die Anregung zur Abklärung der genauen Wanderkorridore der Amphibien zwischen dem Biotop am Umspannwerk im Süden und dem Feuchtbiotop nördlich der gewerblichen Baufläche wird von der Gemeinde aufgenommen und im Zuge der genaueren Planung auf der nachfolgenden Planungsebene beachtet.

Bei der Aufstellung eines B-Planes sind dann – sofern Nachweise von Amphibienaktivitäten festgestellt werden können – entsprechende Maßnahmen zu treffen bzw. im B-Plan festzusetzen, um sicherzustellen, dass weiterhin eine Amphibienwanderung zwischen den einzelnen Biotopen möglich ist.

Im Jahr 2011 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Stetten West „Sondergebiet Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage“ bereits eine Amphibienuntersuchung zwischen Oberbachern und den westlich folgenden Waldflächen südwestlich von Stetten durchgeführt. Eine Anfrage der Gemeinde Schwabhausen beim Bund Naturschutz im Nov./ Dez. 2022 ergab, dass die Grundaussagen aus der Untersuchung noch aktuell sind.

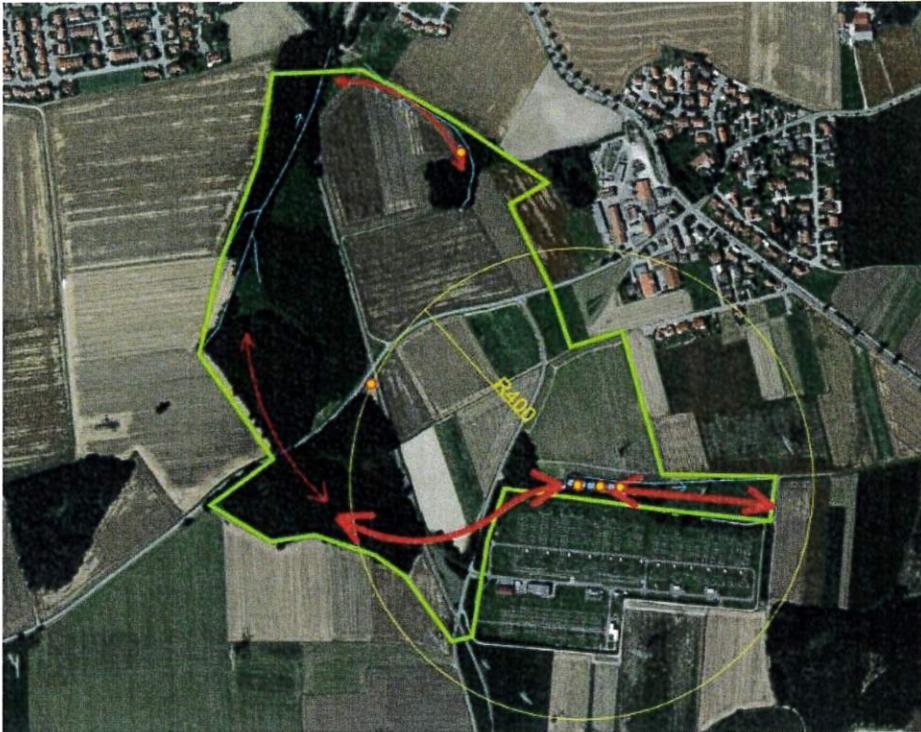
Der Schwerpunkt der Amphibien-Lebensräume liegt demnach im Umgriff des Umspannwerkes Oberbachern und der unmittelbar westlich folgenden Waldfläche. Gegebenenfalls stattfindende Wanderungen erfolgen nach aller Wahrscheinlichkeit im Bereich der Waldflächen und dem dort vorgelagerten schattigen Grünlandflächen. Die weiteren vorgefundenen Laichplätze im direkten Umgriff der Kreisstraße sowie im nördlichen Teil bei Stetten wurden als aller Wahrscheinlichkeit nach nicht dauerhaft eingestuft.



Laichgewässer und Gewässersystem gem. Amphibienuntersuchung 2011



Sommer und Winterlebensräume gem. Amphibienuntersuchung 2011



Vermutete Wanderungsbewegungen gem. Amphibienuntersuchung 2011

Zum allgemeinen Hinweis bzgl. Umgang mit Oberflächenwasser:

Der Hinweis, dass im Zuge der Erweiterung der Wohngebiete u. U. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens -besonders im Bereich von zusätzlich auftretendem Hangwasser- notwendig ist, wird auf der nachfolgenden Planungsebene beachtet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.3 Landratsamt Dachau – Fachbereich Technischer Umweltschutz

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Arnbach

3.1.4 / 3.1.6

Für die geplante Ortsumfahrung nördlich von Arnbach wurden orientierende Verkehrslärberechnungen ausgehend von BAYSIS-Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 für die St 2054 durchgeführt. Demnach können (ohne Berücksichtigung des Schienenlärms der Bahnlinie Dachau – Altmünster) erst in einer Entfernung von ca. 80-90 m von der geplanten Trasse die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Für die südlich gelegenen unbebauten Wohnbauflächen sind straßenzugewandt Lärmschutzmaßnahmen als Planzeichen dargestellt. Wir empfehlen diese Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen auf die Westseite der unbebauten Wohnflächen zu erweitern.

Puchschlag

3.3.3:

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt nach unseren Kenntnissen im Umgriff von landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen. Es ist im Bebauungsplanverfahren ggf. auch durch ein Immissionsgutachten zu prüfen, ob es zu unzulässigen Geruchsmissionen im Plangebiet kommt und ob das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten wird. Wir empfehlen einen entsprechenden Hinweis mitaufzunehmen.

Stetten/Rumeltshausen

3.4.1:

Die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen sind in einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu berechnen. Diese Untersuchung ist spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen und die berechneten Lärmkontingente festzusetzen. Das in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in Nr. 3.5.1 vorgesehene allgemeine Wohngebiet ist hierbei als möglicher Immissionsort zu berücksichtigen.

Wir empfehlen einen entsprechenden Hinweis mitaufzunehmen.

Schwabhausen

3.5.1:

Wie bereits oben ausgeführt, ist das geplante allgemeine Wohngebiet bei der Festlegung von Lärmkontingenten für das in Nr. 3.4.1 geplante Gewerbegebiet als Immissionsort zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet entstehen neue Immissionsorte zur Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage auf Flur-Nr. 700/1, welche zuvor nicht berücksichtigt werden mussten. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Siloanlage sind ohne diese Immissionsorte berechnet worden und es kommt möglicherweise zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Es ist in einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, ob die bestandsgeschützte Siloanlage in ihren Rechten eingeschränkt wird und ggf. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt wird. Wir empfehlen einen entsprechenden Hinweis mitaufzunehmen.

3.5.3:

Wir weisen darauf hin, dass eine betreute Wohnnutzung in einem urbanen Gebiet aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gebietsverträglich ist, da die Aufenthaltsdauer in der Wohnung ggf. länger ist als bei einer allgemeinen Wohnnutzung und die Immissionsrichtwerte tags für urbane Gebiete nah an die eines Gewerbegebietes heranreichen.

3.5.11:

Für das geplante allgemeine Wohngebiet wurde eine orientierende Verkehrslärberechnung ausgehend von BAYGIS-Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 für die St 2047 durchgeführt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete werden demnach straßennah um bis zu 5/7 dB(A) überschritten. Zudem rückt das Plangebiet näher an das südlich der St 2047 liegende Gewerbe (Bauhof, Feuerwehr) sowie den Sportplatz als neue Immissionsorte heran. Wir empfehlen daher im nachgeführten Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen zur Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen. Wir bitten einen entsprechenden Hinweis mitaufzunehmen.

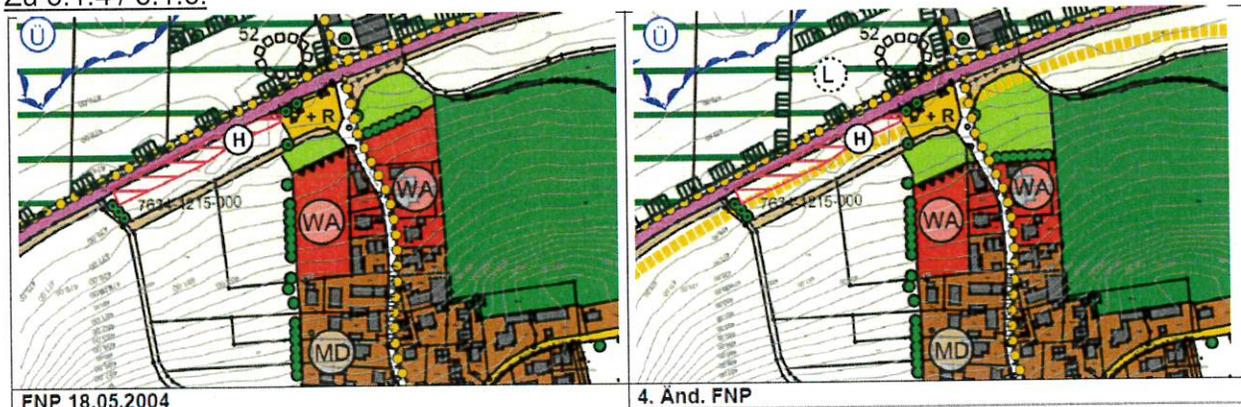
Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm und der TA Luft.

Abwägung und Beschluss:

Arnbach

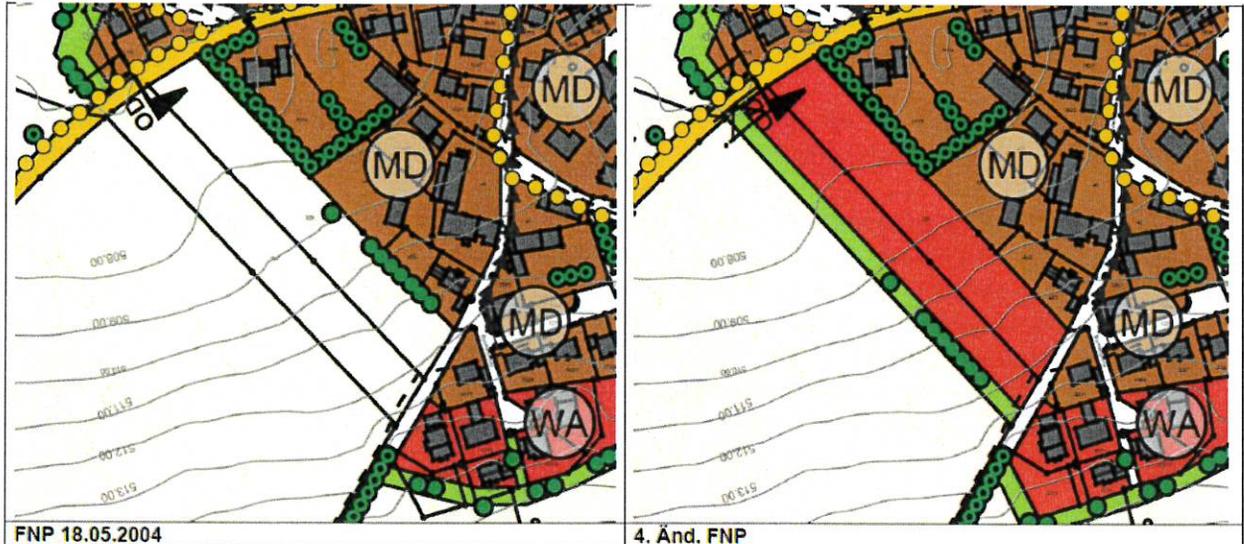
Zu 3.1.4 / 3.1.6:



Im Norden der geplanten Wohnbaufläche ist bereits durch das entsprechende Planzeichen auf möglicherweise erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen. Durch die 4. Änderung erfolgt ein Abrücken der Wohnbaufläche von der geplanten Trasse. Bei konkreter Planung zur Ortsumfahrung / Wohnbebauung soll ein entsprechendes Immissionschutzgutachten erstellt werden.

Puchschlag

Zu 3.3.3:



Wie in der Begründung und im Umweltbericht bereits ausgeführt, sind aufgrund des westlich von Puchschlag bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. Untersuchungen zum Immissionsschutz durchzuführen. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass dabei ggf. durch ein Immissionsgutachten zu prüfen ist, ob es zu unzulässigen Geruchsimmisionen im Plangebiet kommt und ob das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten wird.

Stetten/ Rumeltshausen

Zu 3.4.1:



Der Hinweis, dass die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen auf der nachfolgenden Planungsebene in einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu berechnen sind und dabei auch das geplante allgemeine Wohngebiet im Süden von Schwabhausen (3.5.1) als möglicher Immissionsort zu berücksichtigen ist, wird in die Begründung aufgenommen.

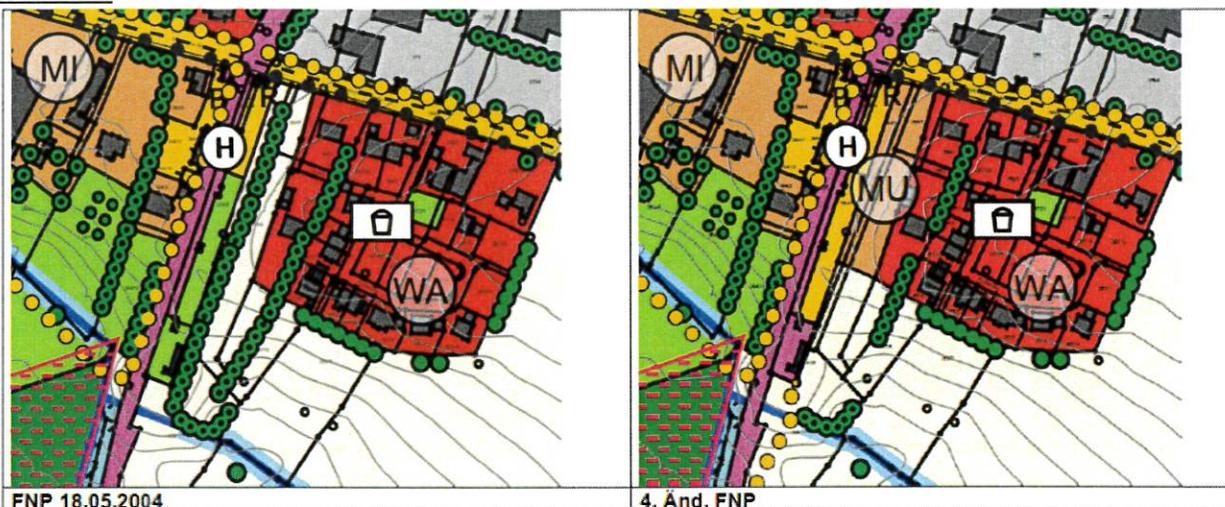
Schwabhausen

Zu 3.5.1:



Ob die bestandsgeschützte Siloanlage (Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage auf Fl.-Nr. 700/1, Gmkg. Puchschlagten mit Emissionskontingenten tags 70 dB(A)/ nachts 55 dB(A)) durch die geplante Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen in ihren Rechten eingeschränkt und ggf. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt wird, ist durch eine schalltechnische Untersuchung im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Ggf. sind im Zuge des B-Plan-Verfahrens entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Der Hinweis wird in die Begründung zur 4. Änderung des FNP aufgenommen.

Zu 3.5.3:



Der Hinweis, dass eine betreute Wohnnutzung in einem urbanen Gebiet aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gebietsverträglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

An der Darstellung des urbanen Gebiets soll festgehalten werden. Die genaue Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist, muss hierzu genaueres ergeben. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) § 6a Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

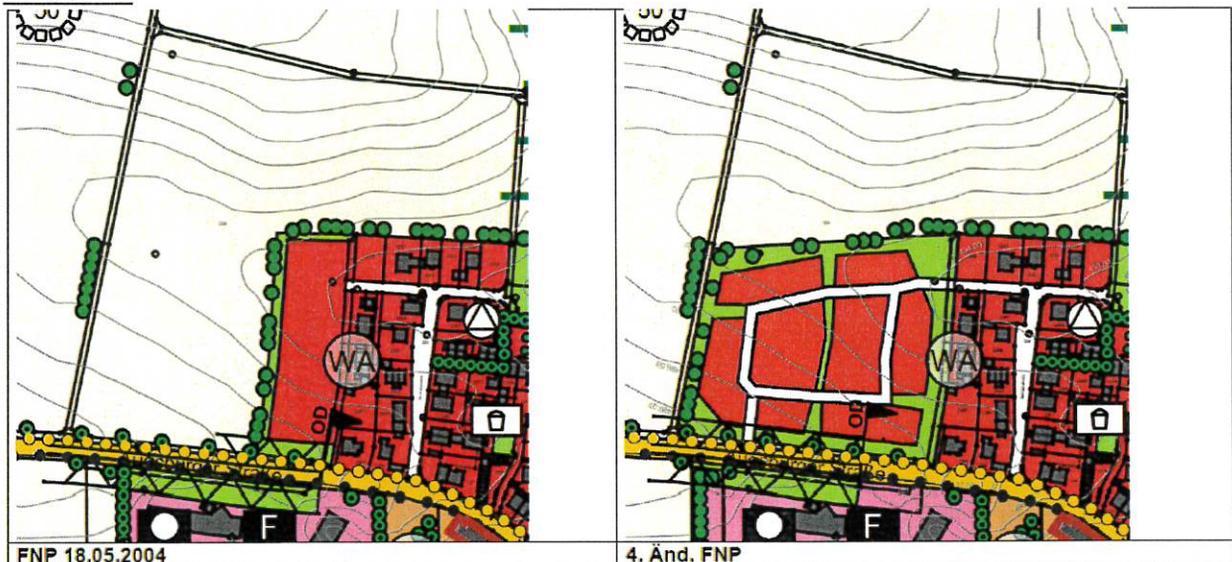
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

a) in Industriegebieten		70 dB(A)
b) in Gewerbegebieten	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
c) in urbanen Gebieten	tags	63 dB (A)
	nachts	45 dB (A)
d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
f) in reinen Wohngebieten	tags	50 dB(A)
	nachts	35 dB(A)
g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tags	45 dB(A)
	nachts	35 dB(A)

Zu 3.5.11:



Der Hinweis, dass auf der nachfolgenden Planungsebene eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zu erstellen ist, wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.4 Landratsamt Dachau – Fachbereich Kommunale Angelegenheiten, Erschließungsrecht

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Bei der Ausweisung der Flächen und bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan sollte darauf geachtet werden, dass unnötige Mehrfacherschließungen und eine lediglich einseitige Anbaubarkeit vermieden wird.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird auf der nachfolgenden Planungsebene beachtet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.5 Landratsamt Dachau – Kreisbrandinspektion / Brandschutzdienststelle

Stellungnahme vom 18.08.2022:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Brandschutzes für die Feuerwehren im Landkreis / Stadt Dachau nehmen wir aufgrund Ihrer Anfrage zu dem o.g. Bauvorhaben aus der Sicht der Feuerwehr wie folgt Stellung:

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Abwägung und Beschluss:

Bei der Beteiligung werden konkrete Hinweise zu den Darstellungen abgefragt. Hinweise zu den Gesetzestexten und Richtlinien erleichtern die Abwägung für die Gemeinde nicht.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.6 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme vom 24.08.2022:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt den Flächennutzungsplan in mehreren Bereichen zu ändern. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen, gewerblicher Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, einer Ortsumgehungsstraße sowie einer Unterkunft für die vorübergehende Unterbringung von Asylbewerbern geschaffen werden. Zudem sollen einige Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen erfolgen.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

Ortsteil Arnbach:

Im Süden von Arnbach soll bestehendes Dorfgebiet im Bereich des Dorfbaches erweitert werden (ca. 0,35 ha). Am Ostrand von Arnbach soll angrenzend an bestehendes Wohn- bzw. Mischgebiet zusätzliche Wohnbaufläche (ca. 0,3 ha) dargestellt werden. Im Westen von Arnbach soll Wohnbaufläche zurückgenommen werden (ca. 1 ha) bzw. im Bereich einer Schreinerei in Mischgebiet umgewidmet werden (ca. 0,2 ha). Im Süden von Arnbach soll im Bereich einer Frischluftschneise die Darstellung von Wohnbaufläche umstrukturiert werden, dadurch ergibt sich eine Verringerung von Wohnbaufläche um ca. 0,5 ha. Weitere Änderungen betreffen Bestandsanpassungen und die Darstellung einer möglichen Ortsumgehung im Norden von Arnbach, in deren Umfeld auch bereits bestehende Wohnbaufläche zurückgenommen werden soll (ca. – 0,3 ha).

Ortsteil Oberroth

Am nordöstlichen Ortsrand von Oberroth soll bestehende Wohnbaufläche um ca. 0,6 ha erweitert werden und innerorts eine gemischte Baufläche bestandsorientiert arrondiert werden.

Ortsteil Puchschlag

Am südöstlichen Ortsrand von Puchschlag soll im Bereich des Gemeindehauses bestehende gemischte Baufläche geringfügig (ca. 0,1 ha), am südlichen Ortsrand bestehende Wohnbaufläche ebenfalls geringfügig (ca. 0,1 ha) erweitert werden. Am südwestlichen Ortsrand von Puchschlag soll angrenzend an bestehende gemischte Baufläche Wohnbaufläche neu dargestellt werden (ca. 1,4 ha). Weitere Änderungen betreffen eine Bestandsanpassung beim Abwasserpumpwerk.

Ortsteile Stetten und Rumeltshausen

Im Westen von Stetten soll das bestehende Gewerbegebiet um ca. 7,1 ha erweitert werden weitere Änderungen betreffen die Herausnahme einer Altlastenverdachtsfläche und Anpassungen an den Bestand bzw. der Ortsdurchfahrten, in dem Siedlungsbereich zwischen Stetten und Rumeltshausen soll Wohnbaufläche zurückgenommen werden (ca. – 0,8 ha).

Ortsteil Schwabhausen

Im Süden des Hauptortes sollen ca. 3,4 ha, im Westen ca. 1,8 ha Wohnbaufläche sowie im Südosten ca. 1,5 ha Wohnbaufläche, angrenzend an bestehendes Wohngebiet, neu dargestellt

werden. Am nordöstlichen Ortsrand sollen ca. 2,4 ha Wohnbaufläche, im Norden insgesamt ca. 0,6 ha Wohnbaufläche und am südöstlichen Ortsrand ca. 2,1 ha Gewerbefläche sowie ca. 0,4 ha Wohnbaufläche zurückgenommen werden. Beim Friedhof nördlich von Schwabhausen soll eine Gemeinbedarfsfläche – Soziale Einrichtungen für Gebäude zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern dargestellt werden. Weitere Änderungen betreffen Bestandsanpassungen sowie Fuß- und Radwegverbindungen.

Dies ergibt in Summe insgesamt ca. 2,25 ha neue Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen und ca. 4,95 zusätzliche gewerbliche Bauflächen, mit denen zusammen mit dem verbleibenden Bestand, der Bedarf für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden soll.

Bewertung

In der Begründung ist der Bedarf für die Neudarstellungen grundsätzlich nachvollziehbar und ausreichend dargestellt.

Die Neudarstellungen der Gewerbefläche bei Stetten sowie der Wohnbauflächen im Süden und im Südosten von Schwabhausen liegen in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Allerdings berührt die geplante Wohnbaufläche im Südosten von Schwabhausen (zwischen Hardtstraße und Rothbach) landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Gewässersystem südlich der Glonn) sowie ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes (RP 14 B I Z 1.3.2).

Hier ist zumindest im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass der regionale Biotopverbund nicht unterbrochen wird (vgl. RP 14 B I Z 1.3.3) und die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RP 14 B I G 1.2.2.05.10) entsprechend berücksichtigt werden.

In den weiteren zur Neudarstellung vorgesehenen Flächen bestehen keine flächenbezogenen landes- bzw. regionalplanerische Festlegungen.

Die vorliegenden Planungen stehen daher den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

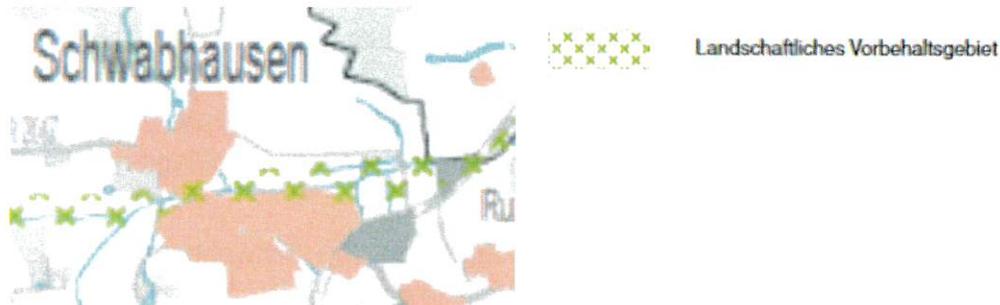
Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Bei der geplanten Wohnbaufläche im Südosten von Schwabhausen (3.5.16) ist zum Rothbach ein Abstand von mind. 15 bis 20 m eingehalten und als Grünfläche dargestellt. Entlang des Gewässers kann damit eine ökologische Aufwertung erfolgen. Mit der geplanten Wohnbaufläche ist bewusst ein größerer Abstand zum Gewässer vorgesehen als bei der westlich anschließenden bestehenden Bebauung (Bebauungsplan „Südlich Rothbach“).

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Gewässersystem südlich der Glonn“ und das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes können damit beachtet werden. Auf der nachfolgenden Planungsebene ist sicherzustellen, dass der regionale Biotopverbund nicht unterbrochen wird (vgl. RP 14 B I Z 1.3.3) und die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RP 14 B I G 1.2.2.05.10) entsprechend Berücksichtigung finden. In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierzu zusätzlich ein Hinweis aufgenommen.

Die Flächen sind evtl. noch mit Hochwasserberechnungen in Einklang zu bringen.

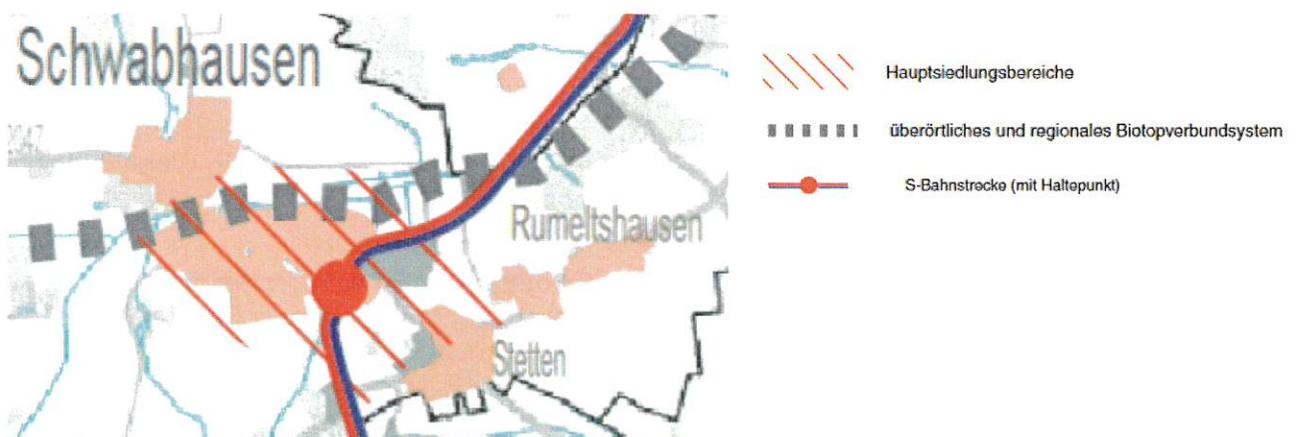


Ausschnitt aus Karte 3 Landschaft und Erholung, Regionalplan München

G 1.2.2.05.10

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Gewässersystem südlich der Glonn (05.10) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Auenstandorten
- Biotopentwicklung in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen
- Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt
- Sicherung der Offenland-Wald-Verteilung im Süden des Waldgebietes Lindach
- Umbau der Fichtenwälder in Mischwald



Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung, Regionalplan München

Z 1.3.3 Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.7 DFS Deutsche Flugsicherung

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.8 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wurde über die im Betreff beschriebene Planung informiert. Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen. Sie sind im Webtool-Report (siehe Anlage) aufgeführt und Grundlage dieser Stellungnahme.

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.

Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand **keine Einwände**.

Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand.

Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist **nicht** erforderlich.

Hinweise

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung oder betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von dieser Empfehlung abweichen.

Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit.

Mit diesen können alle interessierten Personen prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Zu erreichen sind die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.9 BUND Naturschutz Ortsgruppe Schwabhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme an der Bauleitplanung.

Zu folgenden Punkten haben wir Anregungen:

BEGRÜNDUNG

Zu Kap. 3

3.1.1 Arnbach

In der Begründung fehlte eine Aussage zum Umgang mit der Bebauung im potentiellen Überschwemmungsgebiet.

3.1.2 Arnbach

Ist die Umsetzung der Ausgleichsfläche tatsächlich so erfolgt wie im FNP dargestellt? Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen angeordnet waren, fehlt uns die Möglichkeit der Überprüfung.

3.1.7 Arnbach Berghofer Straße

Die Bauflächen im Innenbereich sollen nicht zurückgenommen werden. Die Bebauung im Innenbereich ist ja sinnvoller als ein neues Baugebiet am Ortsrand auszuweisen. Auch wenn in diesem Fall in absehbarer Zeit kein Interesse des Besitzers an Bauland besteht, könnte die Belassung doch den Gestaltungswillen des Gemeinderats ausdrücken.

3.2.1 Oberroth Nordosten

Allgemeines, gesellschaftliches Ziel muss sein, in Bebauungsgebieten eine dichtere Bebauung herzustellen. Dafür ist die Festlegung der Erstellung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern schon im FNP notwendig.

Die beiden größeren Kirschbäume am nördlichen Flurrand sollen als erhaltungswert in die Grünfläche einbezogen werden. (Ersatz für die Beseitigung der ursprünglich vorhandenen Streuobstwiese)

3.3.1 Puchschlagen Hauptstraße

Gut, dass das weitere Grundstück 183 nicht weiter mitaufgenommen wird, da bereits der Bereich für die Einbeziehungssatzung topographisch sehr ungünstig war. siehe Stellungnahme BN

3.3.3 Puchschlagen Südwesten

Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist bezogen auf die Einwohnerzahl von Puchschlagen viel zu groß. Dem gemeindlichen Konsens entsprechend sollen größere Bauflächen nur in Gemeindeteilen mit entsprechender Infrastruktur entwickelt werden. z.B. Anschluss an den ÖPNV, Geschäfte, Kindergärten etc.

Im FNP fehlt eine ökonomische Erschließung des langen und schmalen Wohngebietes.

3.4.1 Stetten Gewerbegebiet

Die Ortsrandeingrünungen nach Norden und Westen sollen gleich als Ausgleichsflächen dargestellt werden.

Die Durchgrünung des GE soll im Plan dargestellt werden, z.B. entlang der neuen Erschließungsstraße und entlang der Gemeindeverbindungsstraße (dargestellte Baumreihe in den Norden der Straßen legen und nicht mehr im Süden wie bisher dargestellt)

Zum kleinen Wäldchen im Osten soll ein Grünsteifen als Puffer angelegt werden.

Der wesentlichen Verkleinerung des Biotops mit Quelle stimmen wir nicht zu.

Warum wird nicht versucht, das Biotop und das Wäldchen durch Aufforstung und Renaturierung wiederherzustellen. Wird die Biotopverkleinerung hingenommen, werden immer mehr ökologisch hochwertige Flächen verschwinden und „ökonomisch“ nachgenutzt werden. Das ist nicht im Sinne des Artenschutzes, der Biodiversität und der Klimaanpassung.

3.5.1 Schwabhausen Süden

Der umlaufende Grünstreifen ist aufgrund der Breite nicht als Ausgleichsfläche geeignet. Gut, dass schon im Plan die Anbindungsstraßen (Ludwig-Thoma-Straße und Blumenstraße) etwas verschwenkt sind, damit die Zufahrtsgeschwindigkeit reduziert wird.

Allgemeines, gesellschaftliches Ziel muss sein, in Bebauungsgebieten eine dichtere Bebauung herzustellen. Dafür ist die Festlegung der Erstellung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern schon im FNP notwendig.

Der provisorisch vorhandene Fußweg zum Bahnhof soll in die Planung mit aufgenommen werden.

3.5.2 Rücknahme Wohnbaufläche östlich der Arnbacher Straße

Der Verbindungsweg zur Römerstraße ist sinnvoll und sollte hergestellt werden.

Auch hier gilt für die zurückgenommene Fläche das gleiche wie schon bei 3.1.7 Arnbach Berghofer Straße gesagte. Das ist das am zentralsten gelegene Baugebiet mit guter Anbinde Möglichkeit.

3.5.3 Schwabhausen Bahnhof

Hier wurden Grünstrukturen entfernt und nicht nachgepflanzt.

Eine Begrünung des Bahnhofsbereichs wäre dringend erforderlich, da die Flächen sich im Sommer stark aufheizen. Das Thema Klimaanpassung sollte bereits auf Ebene des FNP mitgedacht werden.

3.5.10 Augsburgener Straße 8

Im aktuellen Planen fehlt das neu erstellte Wohngebäude. Von der dargestellten Baumreihe sind nur noch drei Bäume erhalten.

3.5.11 Schwabhausen Westen

Die Berücksichtigung des Ausgleichsflächenbedarfs soll bereits im Planungsgebiet dargestellt werden. Wegen der Notwendigkeit zur Verdichtung, soll die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern im VNP festgeschrieben werden.

3.5.12 Schwabhausen bestehendes GE im Osten

Der geplante Entfall des Gewerbegebiets ist aufgrund der wesentlich günstigeren vorhandenen Verkehrsanbindung und Erschließung nicht sinnvoll.

Alle Möglichkeiten zur Verwirklichung des vorhandenen GE sollten deswegen ausgeschöpft werden, bevor ein neues GE erstellt wird.

3.5.16 Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen

Es fehlt die Aussage zum Umgang mit Bebauung im potentiellen Überschwemmungsgebiet.

Die Berücksichtigung des Ausgleichsflächenbedarfs soll bereits im Planungsgebiet erfolgen. Der Rotbach mit seiner Begleitpflanzung/Baumstruktur, stellt für Insekten und Vögel eine wichtige Verbindungsachse dar. Eine Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe würde die Funktion unterstützen.

Wegen der Notwendigkeit zur Verdichtung, soll die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern im VNP festgeschrieben werden.

3.7.1 LSG Glonntal - Übernahme wird begrüßt

Zu Kap. 5

Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wäre auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein wichtiges Instrument der planerischen Vorsorge. Die Flächen müssen ja irgendwo zur Verfügung gestellt werden. Hier wäre also eine konzeptionelle Überlegung (Ausgleichsflächenkonzept) eine gute Voraussetzung, um an sinnvoller Stelle die richtigen Ausgleichsmaßnahmen zu einem großen Ganzen zu verbinden (siehe auch LEP 7.1.6, Verbund von Lebensräumen) und nicht nur an einzelnen Stellen über das Gemeindegebiet zu verteilen.

Im Zuge des FNP könnte hier eine Flächenbevorratung angedacht werden, damit dann bei der Umsetzung von einzelnen Ausgleichsbedarfen nicht immer wieder mit dem Suchen angefangen werden muss.

Artenschutz

In der Begründung zum FNP wurden keine Aussagen zum Artenschutz getroffen. Gerade bei der flächenhaften Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sollten aber zumindest grobe Einschätzungen getroffen werden, um eine generelle Bebaubarkeit der Grundstücke nachvollziehen zu können.

Z.B. ist auf der Fläche des neu dargestellten GE im Ortsteil Stetten eine Rebhuhnpopulation vorhanden. Gem. Onlineauswertung LfU ist das Rebhuhn als planungsrelevante Art mit einem schlechten Erhaltungszustand verzeichnet. Auf der roten Liste Bayern und Deutschland es als stark gefährdet eingestuft.

Klimaanpassung/Klimaschutz

In der Begründung fehlen Aussagen zur Klimaanpassung/Klimaschutz.

Schade, dass noch keine Flächen im Gemeindegebiet identifiziert werden konnten, die sich für den Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen eignen und die darüber hinaus auch gleich in den FNP Einzug finden könnten.

UMWELTBERICHT

Zu Kap. 2.7

Welche Schlussfolgerungen lassen sich aus dieser Aussage ableiten?

Zu Kap. 4

Im Kapitel 4 fehlt die Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sowie eine Einschätzung der Beeinträchtigung der Umweltbelange bei einer Umsetzung der dargestellten Flächennutzungen. Ein erforderlicher Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen ist nur im letzten Kapitel sehr allgemein beschrieben.

Die Ausführungen zum Thema Arten und Biotope ist sehr allgemein gehalten. Natürlich erfolgt eine genauere Bestandsanalyse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, aber zumindest ein entsprechender Hinweis darauf wäre im Rahmen des FNP angebracht.

Abwägung und Beschluss:

Begründung

Zu Kap. 3

Zu 3.1.1 Arnbach:



Zum Dorfbach wird ein Abstand von ca. 32 m eingehalten. Das Gelände steigt im nordöstlichen Bereich deutlich an. Ein Überschwemmungsbereich ist hier deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht zu sehen. Dies wird ggf. im Zuge von evtl. Bauanträgen genauer geprüft.

Zu 3.1.2 Arnbach:



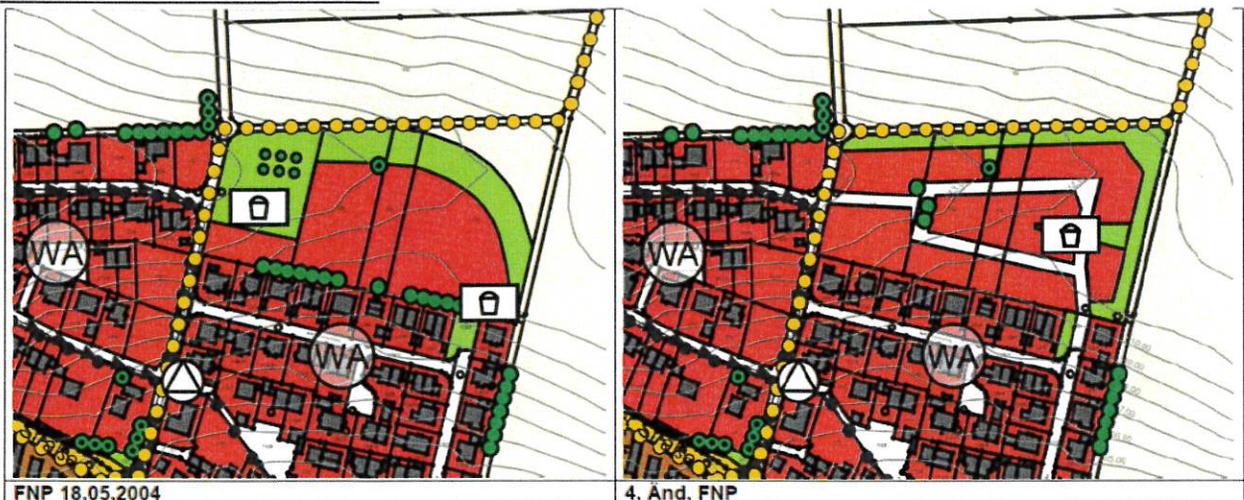
Ob die Umsetzung der Ausgleichsfläche so erfolgt ist, wie in der Ortsabrundungssatzung „Erdweger Straße Nord-Ost“ festgesetzt und in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, ist noch durch die Gemeinde zu prüfen. Ggfs. Ist die Bauaufsichtsbehörde einzubinden.

Zu 3.1.7 Arnbach Berghofer Straße:



Hier ist keine Bereitschaft der Eigentümer zur Entwicklung auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben. Die Schaffung von Baurecht ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, für welche keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Auch wenn eine Bebauung städtebaulich sinnvoll erscheint, kann diese Fläche daher nicht in absehbarer Zeit bebaut werden und soll deshalb als Wohnbaufläche aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfallen. Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern entsprechend der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet. In Arnbach werden lediglich Ortsabrundungen vorgenommen.

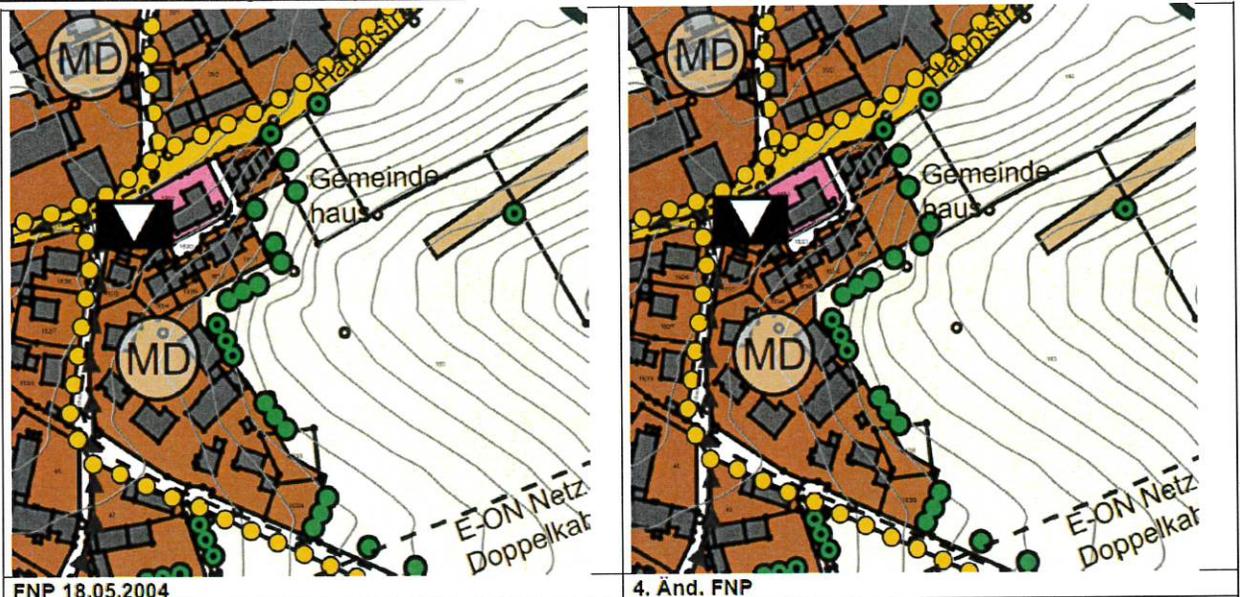
Zu 3.2.1 Oberroth Nordosten:



Wie in der Begründung bereits erwähnt, können neben Einfamilienhäusern auf der Fläche auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen, die u. a. auch zum Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen. Eine entsprechende Festsetzung kann erst auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen.

Detaillierte Aussagen zur Erhaltung der beiden größeren Kirschbäume im nördlichen Bereich erfolgen im Zuge Bebauungsplanung.

Zu 3.3.1 Puchschlagen Hauptstraße:



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.3.3 Puchschlagen Südwesten:



Die Gemeinde möchte auch in den Ortschaften Abrundungen durchführen. Bei der dargestellten Wohnbaufläche handelt es sich um eine Planung für die nächsten 15 Jahre. Ziel ist es, Puchschlagen künftig stärker an den ÖPNV anzubinden. Kürzlich erfolgte bereits ein Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung von Puchschlagen nach Schwabhausen über einen gekiesten Feldweg. Die Erschließung wird auf der nachfolgenden Planungsebene festgesetzt.

Zu 3.4.1 Stetten Gewerbegebiet:



Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet entsteht in Abstimmung mit dem Gewerbeentwicklungskonzept. Grundsätzlich besteht Einigkeit, dass es zu einer ökologischen Aufwertung kommen soll. Die Besonderheiten mit dem Quellbereich und dem Biotop sind zu berücksichtigen.

Konkrete Details wie Ausgleichsflächen und Durchgrünung werden entsprechend auf der nachfolgenden Planungsebene festgelegt.

Die Anregung des BN zum Biotop mit Quelle nimmt die Gemeinde auf. Das Biotop und das Wäldchen sollen wieder in der ursprünglichen Ausdehnung wie im FNP 2004 dargestellt werden.

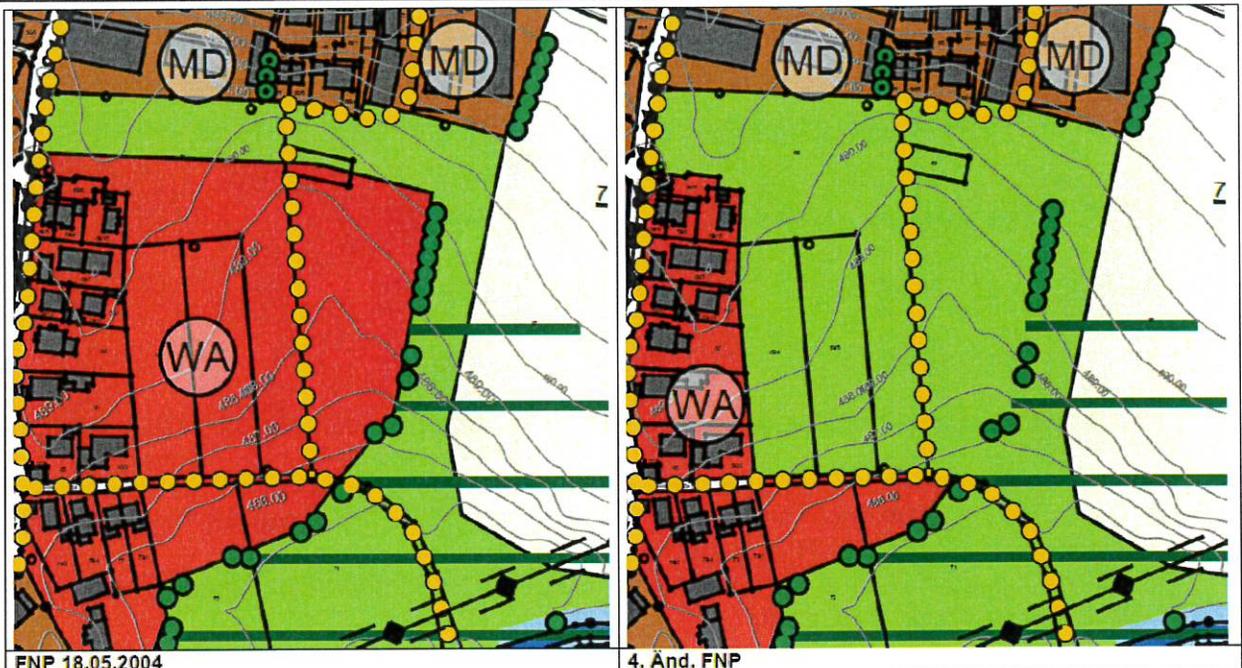
Zu 3.5.1 Schwabhausen Süden:



Die Gemeinde strebt verdichtetes Wohnen an. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, können hier im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt erst auf der nachfolgenden Planungsebene.

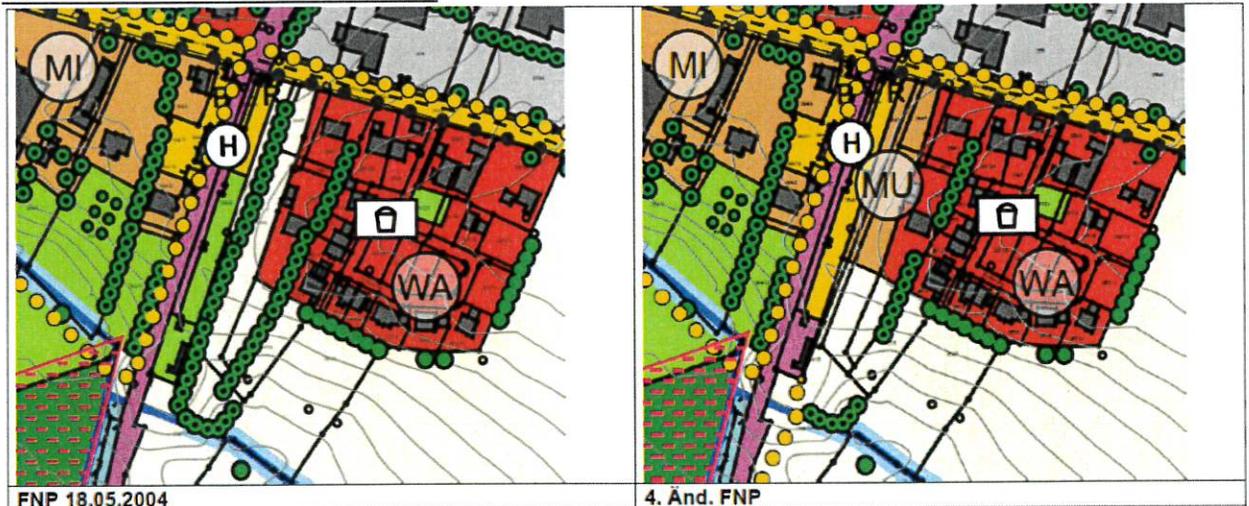
Der Fußweg zum Bahnhof über die Flurnummern 852/6, 835, 838 und 840 der Gemarkung Schwabhausen (im Norden der geplanten Wohnbaufläche) soll dargestellt werden.

Zu 3.5.2 Rücknahme Wohnbaufläche östlich der Arnbacher Straße:



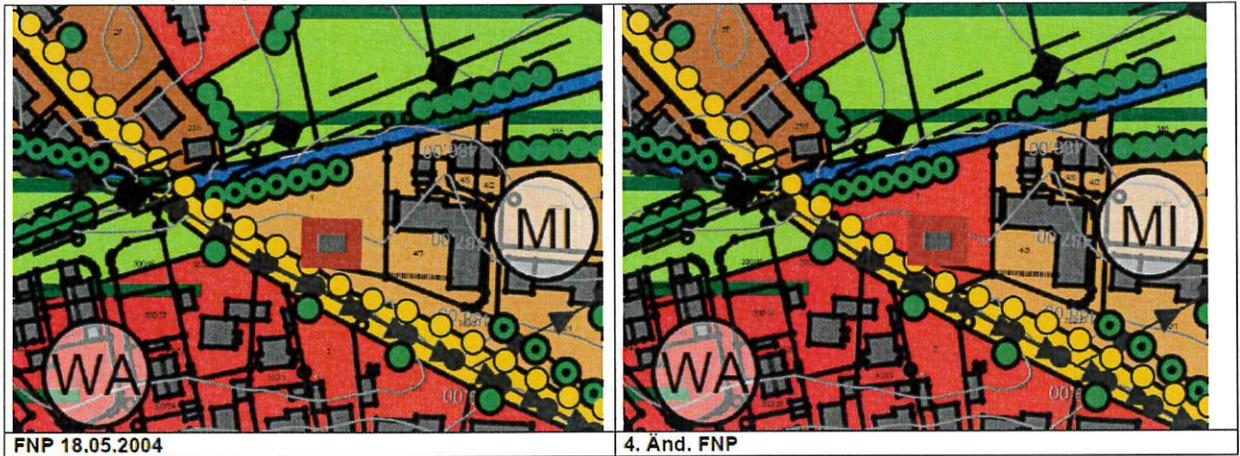
Hier ist keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben. Auch wenn eine Bebauung städtebaulich sinnvoll erscheint, kann diese Fläche daher nicht in absehbarer Zeit bebaut werden und soll deshalb als Wohnbaufläche aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfallen. Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern entsprechend der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet. Für die Umsetzung der Wegeverbindung fehlt der Zugriff auf die Fläche. Die Darstellung entfällt deshalb genauso, wie die nicht bestehende Baumreihe.

Zu 3.5.3 Schwabhausen Bahnhof:

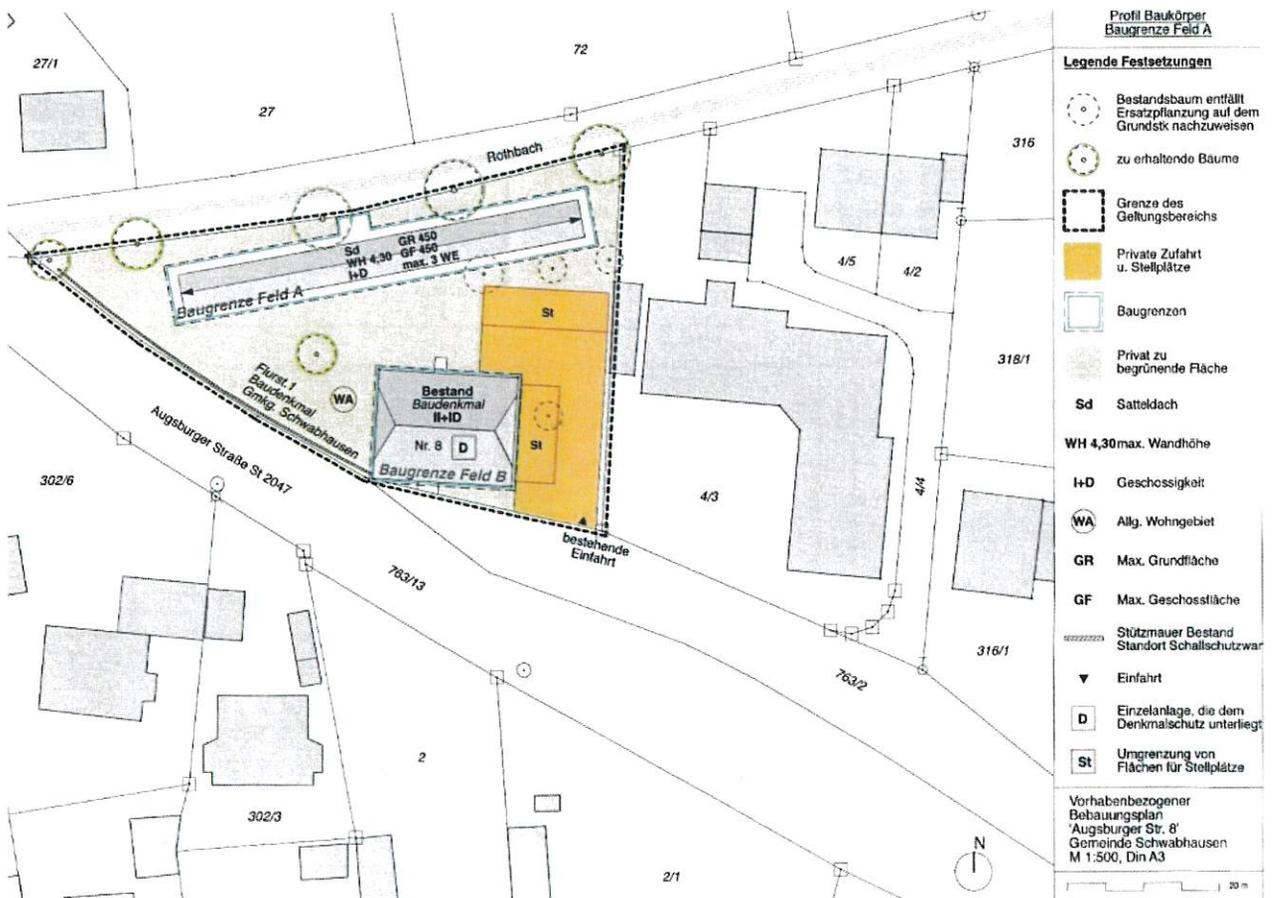


Eine Begrünung des Bahnhofsbereichs ist eine sinnvolle Anregung, die verbindlich nur auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden kann.

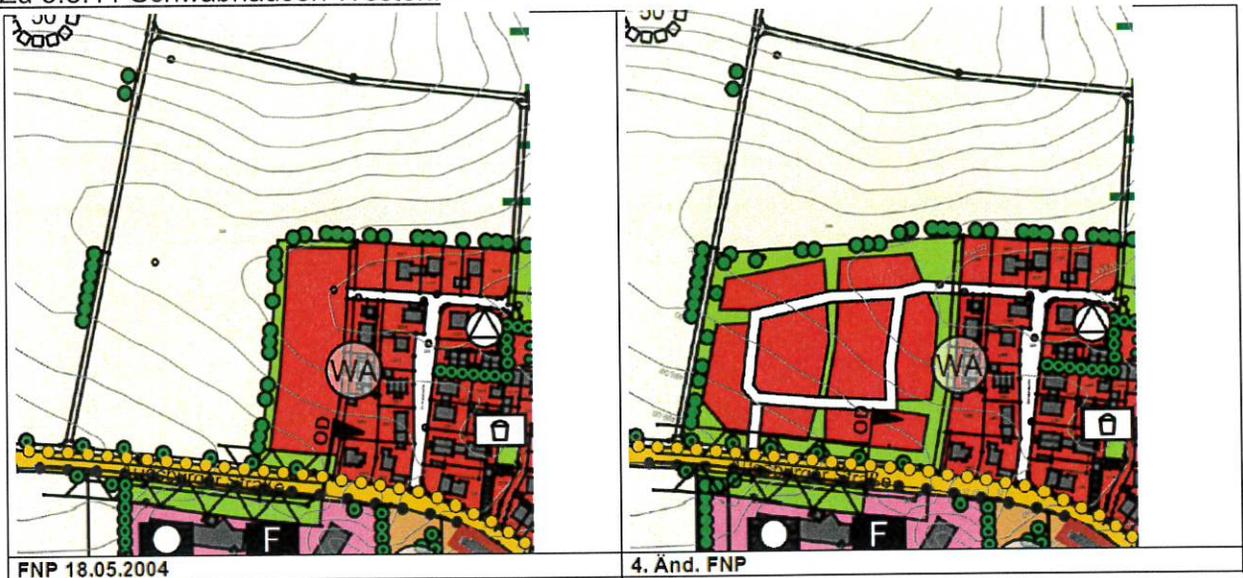
Zu 3.5.10 Augsburger Straße 8:



Das mittlerweile bestehende Wohngebäude wird dargestellt und die aktuelle digitale Flurkarte in die Planzeichnung aufgenommen. In der Fassung vom 26.07.2022 lag der Planzeichnung die digitale Flurkarte mit Stand 2019 zu Grunde.
Die Darstellung der Bäume wird an die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augsburger Straße 8“ angepasst.



Zu 3.5.11 Schwabhausen Westen:



Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf wird im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt und entsprechend festgesetzt.
Die Gemeinde strebt verdichtetes Wohnen an. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, können hier im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt erst auf der nachfolgenden Planungsebene.

Zu 3.5.12 Schwabhausen bestehende GE im Osten:



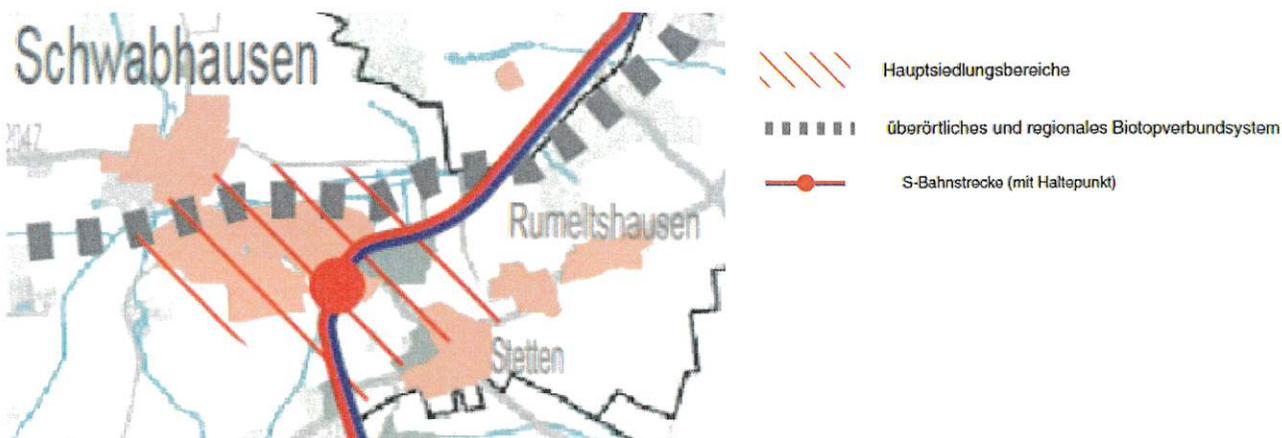
Die Fläche ist nicht verfügbar und eine Umsetzung der Baufläche deshalb auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Zu 3.5.16 Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen:



Zum Rothbach ist ein Abstand von mind. 15 bis 20 m eingehalten und als Grünfläche dargestellt. Entlang des Gewässers kann damit eine ökologische Aufwertung erfolgen. Mit der geplanten Wohnbaufläche ist bewusst ein größerer Abstand zum Gewässer vorgesehen als bei der westlich anschließenden bestehenden Bebauung (Bebauungsplan „Südlich Rothbach“).

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Gewässersystem südlich der Glonn“ und das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes können damit beachtet werden. Auf der nachfolgenden Planungsebene ist sicherzustellen, dass der regionale Biotopverbund nicht unterbrochen wird (vgl. RP 14 B I Z 1.3.3) und die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RP 14 B I G 1.2.2.05.10) entsprechend Berücksichtigung finden. In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierzu zusätzlich ein Hinweis aufgenommen.



Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung, Regionalplan München

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans „Südlich Rothbach“ hat das Wasserwirtschaftamt mit Schreiben vom 05.10.1984 das Ergebnis einer Ermittlung des hundertjährigen Hochwassers für den Rothbach mitgeteilt. Ein Teil des Bebauungsplanes „Südlich Rothbach“ (bestehendes Wohngebiet) liegt demnach im Überschwemmungsgebiet des Rothbachs.

Sinnvollerweise wird der aktuelle potentielle Überschwemmungsbereich vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt. In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits aufgeführt, dass auf der nachfolgenden Planungsebene im Vorfeld entsprechende Prüfungen (Baugrund, Überschwemmungsgefahr) erforderlich sind, da sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich befindet. Ggf. müssen dann entsprechende Anpassungen erfolgen.

Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf wird im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Die Gemeinde strebt verdichtetes Wohnen an. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, können hier im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt erst auf der nachfolgenden Planungsebene.

Zu 3.7.1 LSG Glonntal

Die Zustimmung zur Anpassung der Umgrenzung des LSG Glonntal wird begrüßt.

Zu Kap. 5:

Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf wurde bereits im Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP (Kap. 5) gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fortschreibung 2021) grob überschlägig ermittelt. Demnach ergibt sich für die zusätzlichen Eingriffsflächen durch die 4. Änderung des FNP ein Bedarf von ca. 188.100 Wertpunkten bzw. ca. **3,76 bis 4,70 ha** an Ausgleichsflächen.

Die exakte Ermittlung des Eingriffes und die Formulierung der resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene.

Die Gemeinde verfügt bereits über ein Ökokonto und hält entsprechend Ausgleichsflächen vor. Gemäß Frau Kirchmayr, TOPgrün, umfasst das Ökokonto der Gemeinde Schwabhausen (Stand 23.11.2022) ca. 2 ha freie Flächen auf 3 bestehenden Ökokontoflächen. Zusätzlich bestehen 13 potentielle Ökokontoflächen (gemeindeeigene Flächen, die potentielle Eignung als Ausgleichsfläche ist vom Landratsamt bestätigt, es sind noch keine Aufwertungsmaßnahmen erfolgt).

Zu Artenschutz:

Auf das Schutzgut Arten und Biotope wird für jede Änderungsfläche im Umweltbericht (Kap. 4) zur 4. Änderung des FNP eingegangen.

Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis auf die Rebhuhn Population auf der Fläche des neu dargestellten GE im Westen von Stetten. Ggf. sind hier auf der nachfolgenden Planungsebene im Vorfeld entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.

Zu Klimaanpassung/ Klimaschutz:

Ein Standortkonzept zu Eignungsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet Schwabhausen wird derzeit erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für weitere Planungen. Wenn sich der Gemeinderat entschließt, im Standortkonzept als für Freiflächen-PV-Anlagen geeignete Flächen zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt dabei die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Umweltbericht

Zu Kap. 2.7:

Einige Waldbereiche im Gemeindegebiet Schwabhausen weisen gem. Waldfunktionskartierung besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild auf. Die Waldfunktionskartierung wurde als übergeordnete Planung beachtet.

Zu Kap. 4:

In Kapitel 4 wurde für die einzelnen Änderungsbereiche eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei erfolgten eine Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter. In der Prognose bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung sind jeweils die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die dargestellten Änderungen beschrieben.

Für jeden Änderungsbereich sind zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung genannt.

Die Abschätzung des Ausgleichsbedarfs kann auf Flächennutzungsplanebene nur grob überschlägig erfolgen.

Grundsätzlich ergibt sich bei der Prognose über die Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans das Problem, dass diese nicht auf Vollzug ausgelegt ist, sondern auf nachfolgenden Planungsebenen einer Konkretisierung bedarf. Die Auswirkungsprognose kann daher auch nur eine relativ allgemeine, verbale Abschätzung des zu erwartenden Umweltzustandes liefern.

In der Begründung Kap. 3 ist bereits ausgeführt, dass für weitergehende Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie konkrete Aussagen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf die Umweltberichte zu den entsprechenden Bebauungsplänen bzw. Satzungen (nachfolgende Planungsebene) zu verweisen ist.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.10 Regionaler Planungsverband München

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.11 Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Freising nimmt zu dem oben genannten Flächennutzungsplan als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Einwände, wenn unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen.

die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Im derzeit gültigen 7. Ausbauplan für Staatsstraßen ist die Verlegung der Staatsstraße 2047 „OU Schwabhausen“ in der 2. Dringlichkeit enthalten. Es besteht die Möglichkeit, dass eine oder mehrere dieser Varianten durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiete laufen. Eine rechtsverbindliche Aussage über den endgültigen Trassenverlauf der OU Schwabhausen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

Folgende Auflagen beziehen sich speziell auf die geplante Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlagen (Fl.-Nr. 329 und 330, Gmkg. Puchschlagen) und die Erweiterung der Wohnbaufläche im Westen von Schwabhausen, nördlich der Augsburgsberger Straße (Fl.-Nr. 223, Gmkg. Schwabhausen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising vorzunehmen.

Erschließung

Die Erschließung der o.g. Grundstücke des Flächennutzungsplanes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

- keine -

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wird.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist dem Staatlichen Bauamt Freising Straßenbauverwaltung **zu** übersenden.

Abwägung und Beschluss:

Zur OU Schwabhausen:

Die Planung für die Trasse der Ortsumfahrung Schwabhausen ist noch nicht soweit, dass der Verlauf endgültig definiert werden könnte. Deshalb erfolgt keine Darstellung der OU Schwabhausen im Flächennutzungsplan.

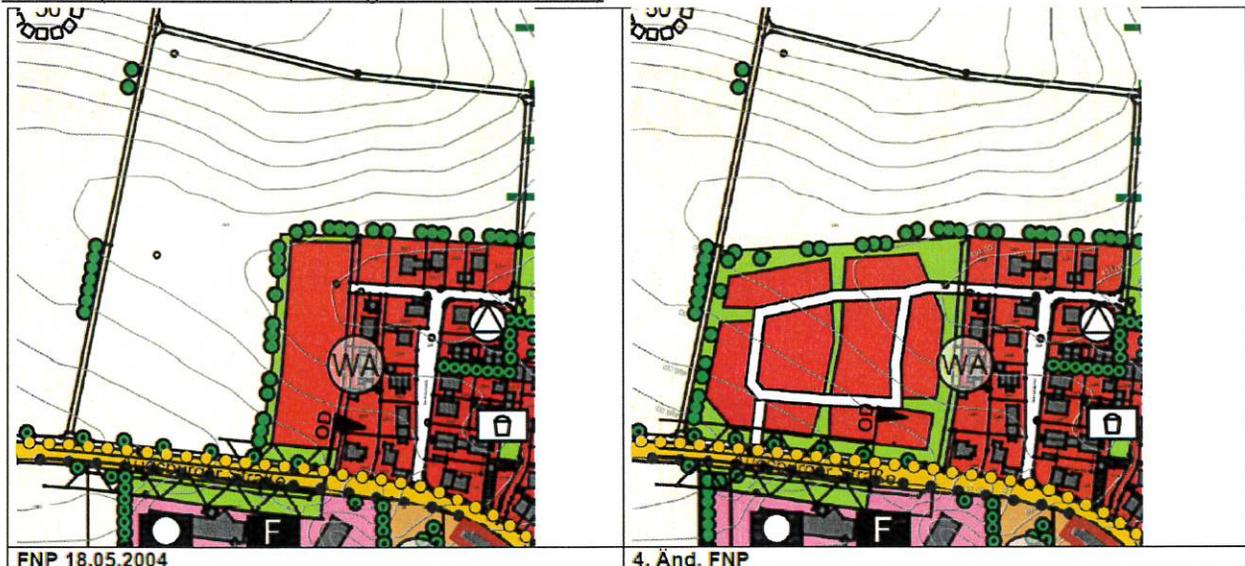
Zu Bauverbot, Erschließung und Lärmschutz im Bereich

3.3.3 Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag (Fl.-Nr. 329 u. 330, Gmkg. Puchschlag)



und

3.5.11 Erweiterung der Wohnbaufläche im Westen von Schwabhausen, nördlich der Augsburgers Straße (Fl.-Nr. 223 TF, Gmkg. Schwabhausen)



Die Bauverbotszonen (20 m entlang von Staatsstraßen) sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausführungen dazu werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung der Bauflächen wird im Zuge der verbindlichen Planung (B-Plan) konkret geplant. Die Lage der Anbindung ist dabei abzustimmen.

Bzgl. evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ist ebenfalls auf die nachfolgende Planungsebene zu verweisen.

In Stetten wurde die Anbauverbotszone entlang der St 2047 im Bereich des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ auf 10 m reduziert. Hierzu liegt die Zustimmung des Staatlichen Bauamts Freising vom 17.09.2021 vor. Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung entsprechend nachrichtlich angepasst und auf 10 m reduziert.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.12 Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Nürnberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 11.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke 5502 Dachau - Altomünster berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen allerdings keine Bedenken:

- 1) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Es muss sichergestellt sein, dass die künftige Freiflächen -Photovoltaikanlage - insbesondere durch Blendwirkung - den benachbarten Eisenbahnverkehr der Bahnstrecke 5502 nicht beeinträchtigt oder behindert.
- 2) Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
- 3) Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.
- 4) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
- 5) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 6) Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- 7) Zudem weise ich vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung bzw. späteren Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss einer Blendwirkung durch die Freiflächenphotovoltaikanlage ist vor Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens nachzuweisen.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls als Trägerin öffentlicher Belange beteiligt und hat mit Schreiben vom 16.09.2022 eine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.13 Deutsche Bahn AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. 4. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Im Änderungsbereich 3.4.1 soll der Biotopvorschlag auf die Böschung zwischen Bahnlinie und Fuß- und Radweg verringert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach § 4 Nr. 3 BNatSchG auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u.a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten ist. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. In entsprechenden Fällen müssen daher in Verordnungen hinsichtlich planfestgestellter Bahnanlagen von vornherein Ausnahmeregelungen getroffen werden. Grundsätzlich ist von einer Ausweisung als Landschaftsschutzgebieten und Biotopen auf planfestgestellten Bahnanlagen (Bahndämme, Bahnräben etc.) abzusehen. Daher lehnen wir die Festsetzung der Biotopfläche auf Bahngrund ab.

Die innerhalb des Gemeindegebiets vorhandenen planfestgestellten Eisenbahnbetriebsflächen sind grundsätzlich als solche in der Bauleitplanung nachrichtlich darzustellen.

Insofern gibt die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich 3.5.3 für das bestehende Betriebsgebäude auf der Ostseite des Bahnhofs die tatsächlich bestehende Widmung als Bahnfläche wieder.

Die Flurstücke 364/6 TF, 364/7, 364/21 und 839 TF der Gemarkung Schwabhausen sollen künftig als urbanes Gebiet (MU) dargestellt werden. Nach unseren Informationen besteht für diese Flurstücke jedoch keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG. Die Flächen sind daher auch weiterhin als Bahnflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Im Änderungsbereich 3.5.9 kann der bestehende Fuß- und Radweg als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ grundsätzlich nachrichtlich dargestellt werden. Wir bitten jedoch zu beachten, dass dieser Weg auch zukünftig zu Instandhaltungszwecken auch mit DB Fahrzeugen befahrbar sein muss.

Weiter bitten wir zu beachten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben und Bebauungspläne, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und sich in unmittelbare Nähe zu Bahnflächen und Bahnbetriebsanlagen befinden besondere Sicherheitsauflagen, Schutzabstände sowie ggfs. Baubeschränkungen zu beachten sind, um einen sicheren Bahnbetrieb zu gewährleisten. Wir bitten daher um Einbindung im Rahmen zukünftiger Bebauungsplanverfahren und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei zukünftigen Entwicklungen von Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan in der Nähe der Eisenbahnstrecke und der Bahnhaltepunkte Arnbach und Schwabhausen darauf zu achten ist, dass jegliches bisher auf freien Flächen versickertes Niederschlagswasser anderweitig abgeführt werden muss, um Unterspülungen und Überschwemmungen von Bahnanlagen zu verhindern, deren Folge immer eine Außerbetriebnahme der S-Bahn für Reparaturen zur Folge hätte. Im bisherigen Flächennutzungsplan sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, die bei Bebauung mit Versiegelung großer Flächen sicher nicht verzichtbar sind.

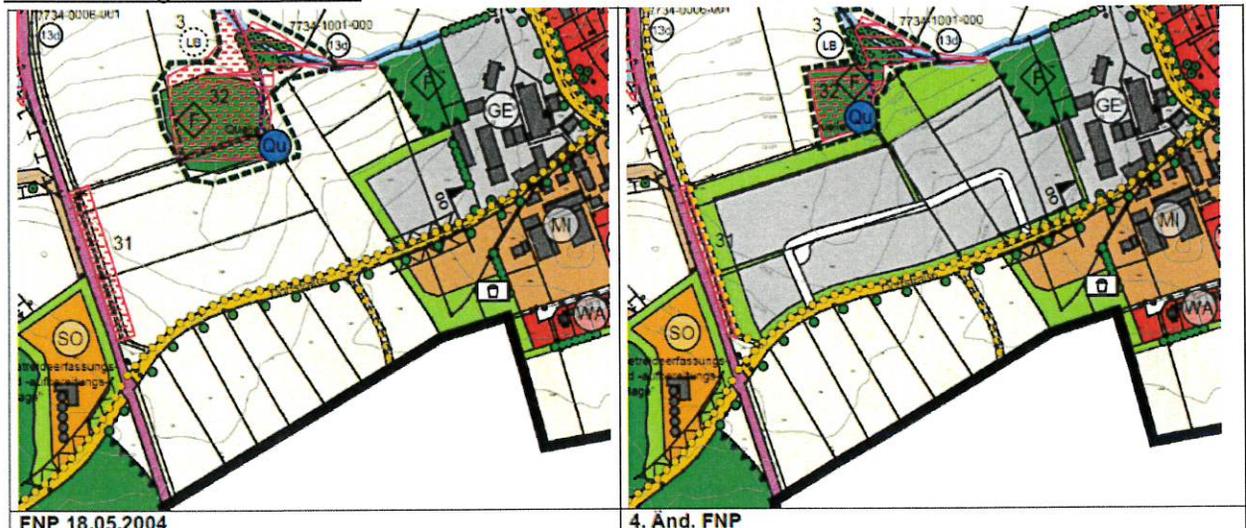
Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung und Beschluss:

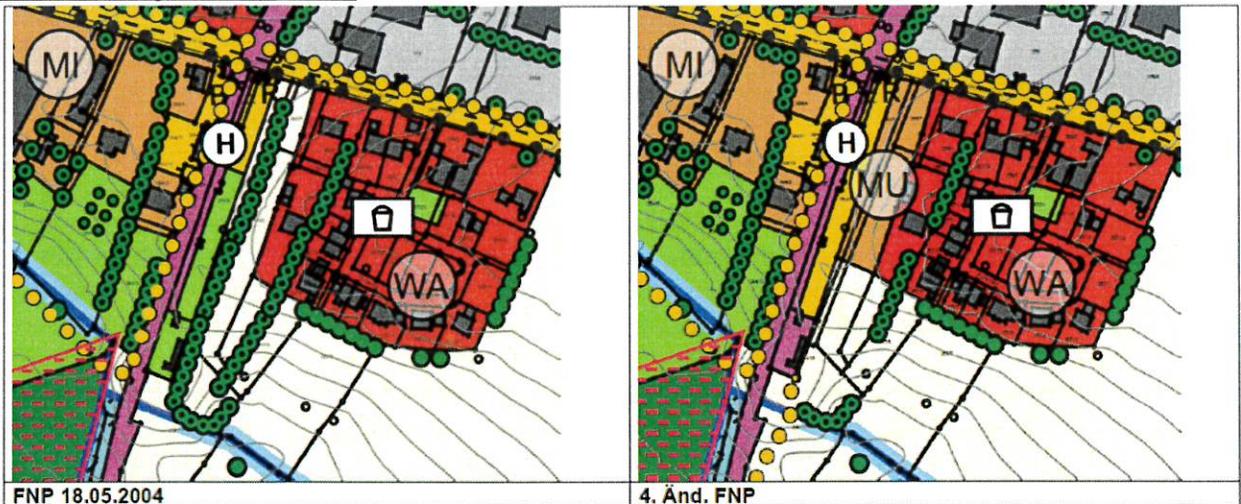
Die allgemeinen Ausführungen zur Eisenbahninfrastruktur und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb werden zur Kenntnis genommen.

Zu Änderungsbereich 3.4.1:



Der Biotopvorschlag Nr. 31 „Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung“ ist bereits im FNP 2004 dargestellt. Im Rahmen des Vorentwurfs zur 4. Änderung des FNP erfolgte eine Verkleinerung der dargestellten Fläche auf den tatsächlichen Bestand zwischen Bahnlinie und Fuß-/ Radweg. Eine Festsetzung von Biotopflächen wird durch den Flächennutzungsplan nicht getroffen. Da im Planfeststellungsverfahren der Bahn hier keine Biotopstrukturen vorhanden bzw. vorgesehen sind, wird die Darstellung des Biotopvorschlags künftig komplett entnommen. Allerdings besteht bei der Umsetzung des Gewerbegebietes die Möglichkeit, vergleichbare Strukturen außerhalb von Bahnflächen zu entwickeln.

Zu Änderungsbereich 3.5.3:



Die Zustimmung zur Darstellung des Betriebsgebäudes auf der Ostseite des Bahnhofs als Fläche für Bahnanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Fl.-Nr. 364/6 TF, 364/7, 364/21 und 839 TF, Gmkg. Schwabhausen waren auch im FNP 2004 nicht als Bahnflächen dargestellt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die langfristige Zielsetzung der Gemeinde, hier Bauflächen zu entwickeln. Selbstverständlich ist vor einer weiteren Planung die Freistellung von Bahnbetriebszwecken zu gewährleisten.

Zu Änderungsbereich 3.5.9:



Der Hinweis, dass der Weg auch zukünftig zu Instandhaltungszwecken mit DB Fahrzeugen befahrbar sein muss, wird beachtet.

Zu zukünftigen Bauvorhaben und Bebauungsplänen in unmittelbarer Nähe zu Bahnflächen und Bahnbetriebsanlagen:

Besondere Sicherheitsauflagen, Schutzabstände sowie ggfs. Baubeschränken werden beachtet und die Deutsche Bahn AG entsprechend im Planungsverfahren eingebunden.

Zu Unterspülungen und Überschwemmung von Bahnanlagen:

Die Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser wird in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren entsprechend beachtet, so dass Unterspülungen und Überschwemmungen von Bahnanlagen in Folge von zusätzlichen Versiegelungen durch Baugebiete verhindert werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.14 Wasserwirtschaftsamt München

Vorläufige Stellungnahme vom 16.09.2022 von Herrn Homilius

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen. Aufgrund von Krankheit konnten wir bis heute keine detaillierte Prüfung vornehmen.

Unser zuständiger Abteilungsleiter Herr Hürten wird, sobald er wieder im Dienst ist (voraussichtlich KW 39), nach Prüfung des FNP ggf. eine weitere Stellungnahme abgeben. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Vorläufige Einschätzung: Einige neue Baugebiete (Änderung z.B. 3.1.1, 3.1.2, 3.5.5, 3.5.7., 3.5.10, 3.5.16) liegen teilweise sehr nah an Gewässern III. Ordnung und könnten dadurch ggf. durch Hochwasser gefährdet sein.

Baugebiete in Überschwemmungsgebieten sind nicht nur riskant, sondern auch rechtlich nicht zulässig. Soweit es durch die Höhenlage nicht offensichtlich ist, dass die Baugebiete außerhalb des hundertjährigen Hochwassers liegen, sind die Überschwemmungsgebiete zu berechnen, im FNP darzustellen und von neuen Baugebieten freizuhalten.

Ergänzende Stellungnahme vom 30.09.2022 von Herrn Hürten

Sehr geehrte Frau Loibl,

zur Stellungnahme von Herrn Homilius vom 16.09.2022 kann ich noch folgende Punkte ergänzen:

Zu 3.3.4 und Beilage 3b OT Puchschlag: Der Graben zieht sich weiter als bisher dargestellt bis zur Machtensteiner Straße. Bislang ist hier nur die Rohrleitung dargestellt. Parallel dazu ist auch das Gewässer einzuzeichnen.

Zu 3.5.6 Im Bebauungsplan für das Gelände des Sportplatzes ist ein abgeschätztes Überschwemmungsgebiet dargestellt. Dieses sollte in gleicher Form oder aktualisiert im FNP dargestellt werden.

Nordwestlich von Oberroth fehlt in der Plandarstellung das derzeit noch gültige Wasserschutzgebiet Großberghofen. Dieses wurde neu ermittelt und befindet sich derzeit im Festsetzungsverfahren und würde dann das Gemeindegebiet Schwabhausen nicht mehr betreffen. Da das Verfahren aber noch nicht abgeschlossen ist, ist der derzeitige Zustand im FNP darzustellen.

Zum Umweltbericht:

In Kapitel 2.8 werden zum Rothbach Umweltziele aufgelistet. Dies sind mit den Zielen aus dem sog. „Umsetzungskonzept hydromorphologische Maßnahmen für die Nebenbäche der Glonn“ abzugleichen und ggf. zu ergänzen.

Redaktionell Anmerkung: Auf Seite 23 unter Punkt Gewässer à "Verbesserung der Wasserqualität durch ausweisen (das w fehlt) ..."

Abwägung und Beschluss:

Zu Baugebieten in der Nähe von Gewässern III. Ordnung:

Zu 3.1.1 Erweiterung MD im Süden von Arnbach nördlich des Dorfbaches:



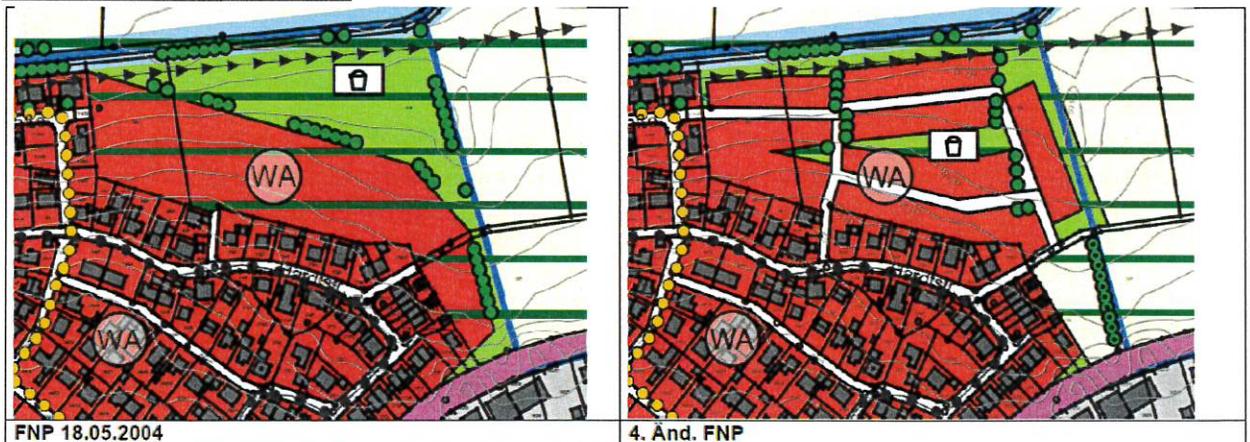
Zum Dorfbach wird ein Abstand von ca. 32 m eingehalten. Das Gelände steigt im nordöstlichen Bereich deutlich an. Ein Überschwemmungsbereich ist hier deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht zu sehen. Dies wird ggf. im Zuge von evtl. Bauanträgen genauer geprüft.

Zu 3.1.2, 3.5.5, 3.5.7 und 3.5.10:

Bei den Änderungen 3.1.2, 3.5.5, 3.5.7 und 3.5.10 handelt es sich um Anpassungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Situation. Die Bauflächen sind bereits realisiert und es bestehen rechtsgültige Ortsabrundungssatzungen / Bebauungspläne.

Beschluss:

Zu 3.5.16 Anpassung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen zwischen Hardtstraße und Rothbach:



Zum Rothbach ist ein Abstand von mind. 15 bis 20 m eingehalten und als Grünfläche dargestellt. Entlang des Gewässers kann damit eine ökologische Aufwertung erfolgen. Mit der geplanten Wohnbaufläche ist bewusst ein größerer Abstand zum Gewässer vorgesehen als bei der westlich anschließenden bestehenden Bebauung (Bebauungsplan „Südlich Rothbach“).

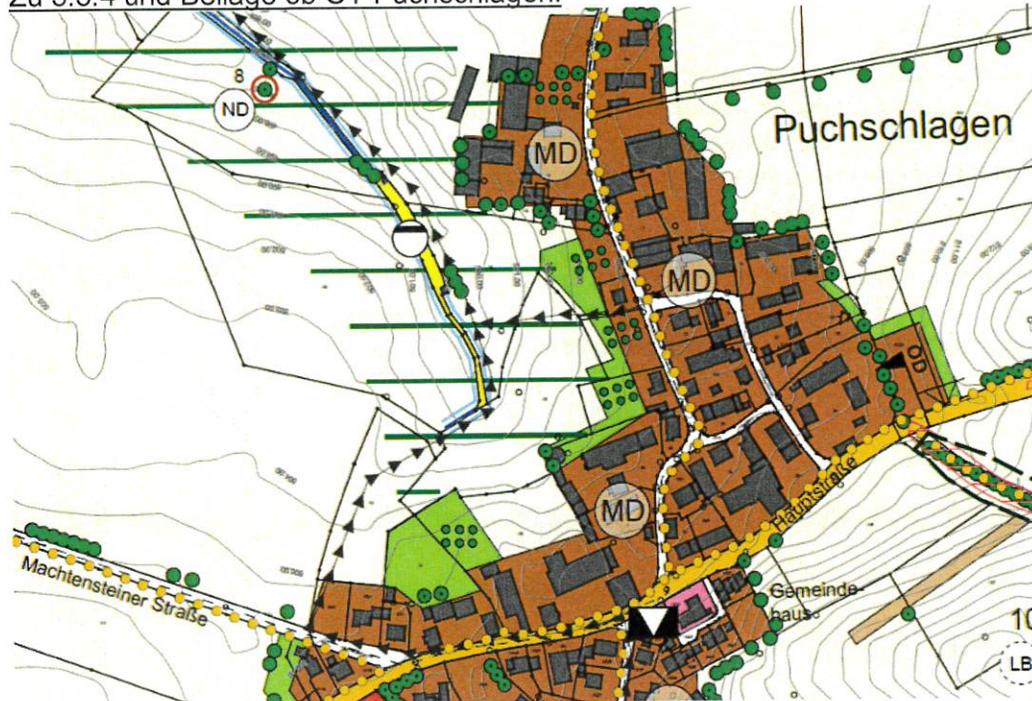
Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans „Südlich Rothbach“ hat das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 05.10.1984 das Ergebnis einer Ermittlung des hundertjährigen Hochwassers für den Rothbach mitgeteilt. Ein Teil des Bebauungsplanes „Südlich Rothbach“ (bestehendes Wohngebiet) liegt demnach im Überschwemmungsgebiet des Rothbachs.

Sinnvollerweise wird der aktuelle potentielle Überschwemmungsbereich vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt. In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits aufgeführt, dass auf der nachfolgenden Planungsebene im Vorfeld entsprechende Prüfungen

(Baugrund, Überschwemmungsgefahr) erforderlich sind, da sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich befindet. Ggf. müssen dann entsprechende Anpassungen erfolgen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

Zu 3.3.4 und Beilage 3b OT Puchschlagen:



Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst und das Gewässer parallel zum Kanal bis zur Machtensteiner Straße dargestellt.

Zu 3.5.6 Anpassungen im Bereich des B-Planes „Sportgelände Schwabhausen, 3. Änderung und Erweiterung“



Die Darstellung des Überschwemmungsgebiets wird aus dem Bebauungsplan übernommen.

Zum Wasserschutzgebiet Großberghofen nordwestlich Oberroth:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden die neuen Grenzen per Allgemeinverfügung vom 21.10.2022 festgestellt. Deshalb erfolgt keine Darstellung des Wasserschutzgebiets, weil es das Gemeindegebiet von Schwabhausen nicht mehr betrifft.

Zum Umweltbericht:

Die im Kapitel 2.8 genannten Umweltziele zum Rothbach aus dem Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden um die Ziele aus dem „Umsetzungskonzept hydromorphologische Maßnahmen für die Nebenbäche der Glonn“ (Stand 30.11.2021) ergänzt.

Das „Umsetzungskonzept hydromorphologische Maßnahmen für die Nebenbäche der Glonn“ nennt für den Rothbach in Schwabhausen folgende Ziele, die durch hydromorphologische Maßnahmen erreicht werden sollen:

- Förderung des natürlichen Wasserrückhalts
- Herstellung/ Verbesserung der linearen Durchgängigkeit
- Habitatverbesserung durch Initiieren/ Zulassen einer eigendynamischen Entwicklung
- Habitatverbesserung im vorhandenen Profil
- Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Habitatverbesserung im Uferbereich

Die redaktionelle Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und das „w“ auf Seite 23 ergänzt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 (ohne Punkt 3.5.16)

1.15 Erzbischöfliches Ordinariat München – Erzdiözese München und Freising (KdöR)

Keine Äußerung

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.16 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten Sie von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck folgende Rückmeldung:

Zu Punkt 3.1.1 von unserem Bereich Landwirtschaft:

Im angrenzenden Dorfgebiet sind landwirtschaftliche (Alt-)Hofstellen vorhanden, z.B. Erdweger Str. 3. Bei der Ausweitung des Dorfgebietes sind (potentielle) Emissionen aus genehmigten Tierplätzen zu überprüfen und zu berücksichtigen.

Zu Punkt 3.1.4 von unserem Bereich Forst:

Umgehungsstraßentrasse: Das Bäckerholz ist eines der sehr seltenen Waldgebiete im Landkreis Dachau mit größeren Anteilen an Laubbäumen. Es sollte in vollem Umfang erhalten bleiben.

Zu Punkt 3.3.3 von unserem Bereich Landwirtschaft:

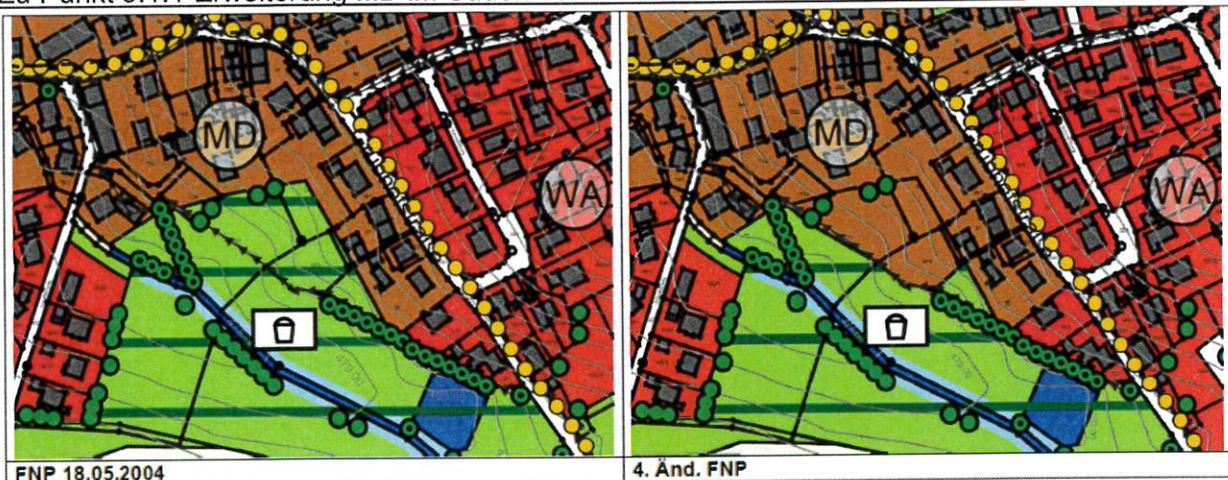
Ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Tätigkeit und Entwicklung durch die Neuausweisung nicht behindert werden. Wie bereits im Text vermerkt muss hier der Abstand und die Emissionen aus der Landwirtschaft überprüft werden.

Zu Punkt 3.5.9 von unserem Bereich Forst:

Flurnummer 382/1 und TF 703 sind Wald, bitte Darstellung im FNP anpassen. Bei Ausbau des Weges möglichst nördlich des Waldes vorbei bauen, ansonsten evtl. Rodung von Wald (kleine Fläche) erforderlich, ggf. Ersatzfläche notwendig.

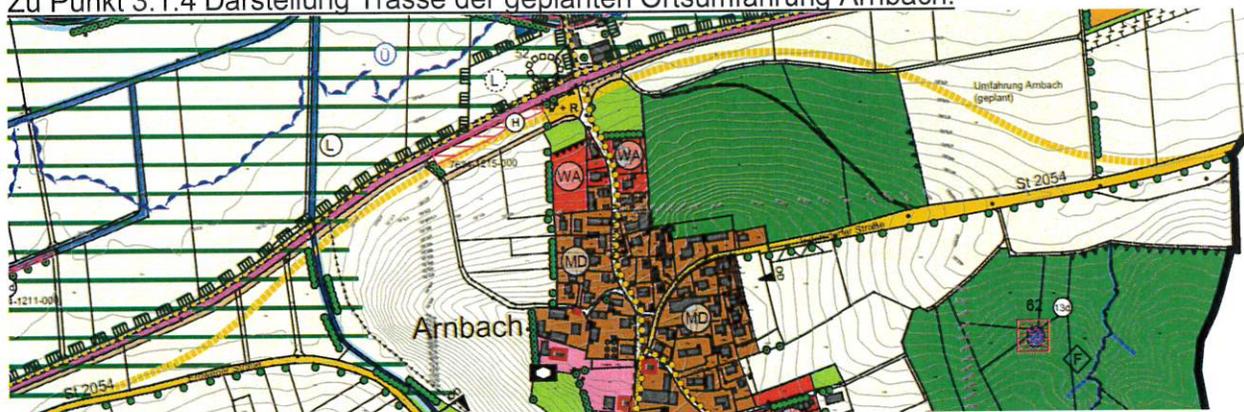
Abwägung und Beschluss:

Zu Punkt 3.1.1 Erweiterung MD im Süden von Arnbach nördlich des Dorfbaches:



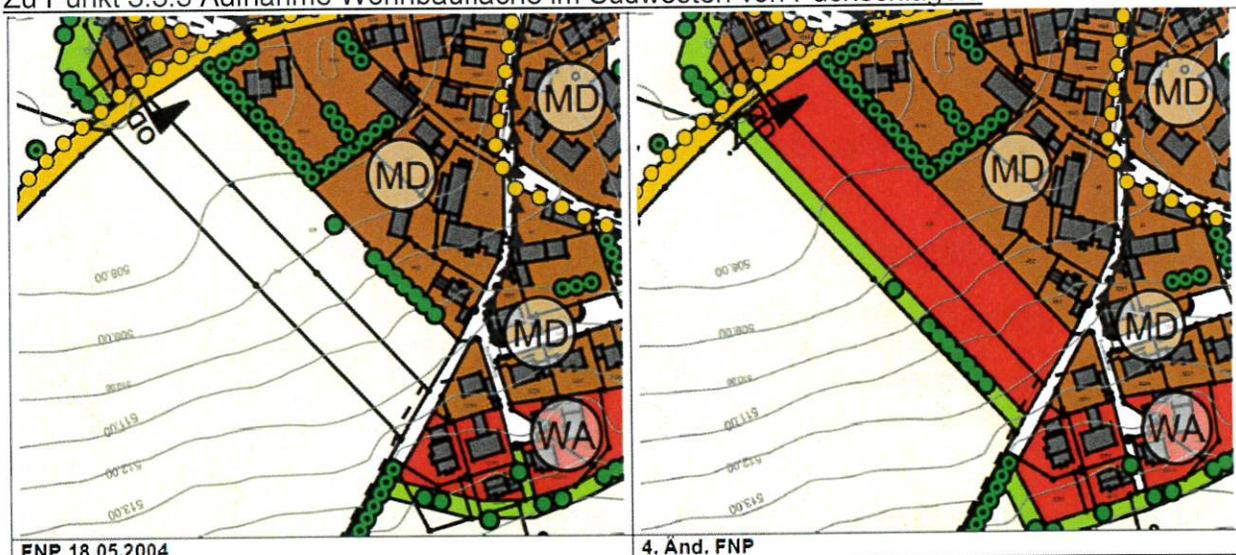
Der Gemeinde ist bekannt, dass in der Nähe noch aktive Landwirtschaft mit Tierhaltung besteht. Deshalb wurde eine Darstellung als Dorfgebiet (MD) gewählt. Falls notwendig, kann auf der nachfolgenden Planungsebene eine Einbeziehungssatzung erstellt werden. Dabei sind auch die potentiellen Emissionen aus genehmigten Tierhaltungen zu überprüfen und zu berücksichtigen.

Zu Punkt 3.1.4 Darstellung Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach:



Die Trasse verläuft nicht durch den Wald. Das Bäckerholz bleibt somit erhalten.

Zu Punkt 3.3.3 Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag:



Wie in der Begründung und im Umweltbericht bereits ausgeführt, sind aufgrund des westlich von Puchschlag bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. Untersuchungen zum Immissionsschutz durchzuführen. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass dabei ggf. durch ein Immissionsgutachten zu prüfen ist, ob es zu unzulässigen

Geruchsimmissionen im Plangebiet kommt und ob das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten wird.

Zu Punkt 3.5.9 Darstellung des Weges vom Bahnhof im Südosten von Schwabhausen zur Kreisstraße DAH 10 als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“

Der Weg ist bereits vorhanden. In den Flächennutzungsplan wird lediglich der tatsächliche Bestand übernommen.

Der Wald auf Fl.-Nr. 382/1 und Fl.-Nr. 703 TF soll erhalten bleiben. Dies wird bei der ggf. folgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet westlich Stetten beachtet.



Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.17 IHK für München und Oberbayern – Bereich Standort, Mobilität, Handel und Dienstleistungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplans sprächen, sind nicht zu erkennen.

Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.18 Handwerkskammer für München und Oberbayern

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.

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

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,utzungsgemischter 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.

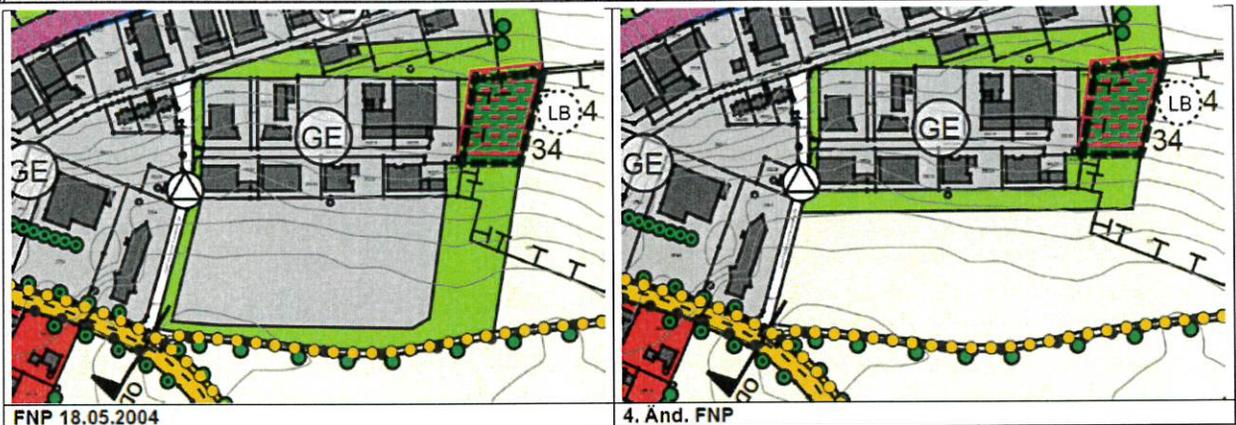
Hinsichtlich **3.5.3 Aufnahme MU östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße und Anpassungen an den Bestand** bestehen folgende Anmerkungen: Mit den Urbanen Gebieten sollen lebendige städtebauliche Strukturen mit einer attraktiven Nutzungsmischung entstehen. Im Sinne einer gesunden 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.

Abwägung und Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu Kenntnis. Die Zustimmung zu den Zielen der Gemeinde bezüglich gewerblicher Bauflächen wird begrüßt.

Zu 3.5.12 Herausnahme gewerbliche Baufläche im Süden des bestehenden Gewerbegebietes „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ im Osten von Schwabhausen



Für die gewerbliche Baufläche im Süden des bestehenden Gewerbegebiets „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ ist auf absehbare Zeit keine Umsetzung zu erwarten, da die Fläche nicht verfügbar ist. Deshalb wurde die Fläche mit der 4. Änderung herausgenommen und stattdessen eine Erweiterung des Gewerbegebietes westlich von Stetten (3.4.1) geplant. Hier sollen auch Flächen für kleine und mittelständische Betriebe entstehen. Eine entsprechende bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung wird auf der nachfolgenden Planungsebene beachtet. Grundlagen für das Bebauungsplanverfahren liefert auch das derzeit in Erstellung befindliche Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde.

Zu 3.1.7 Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße



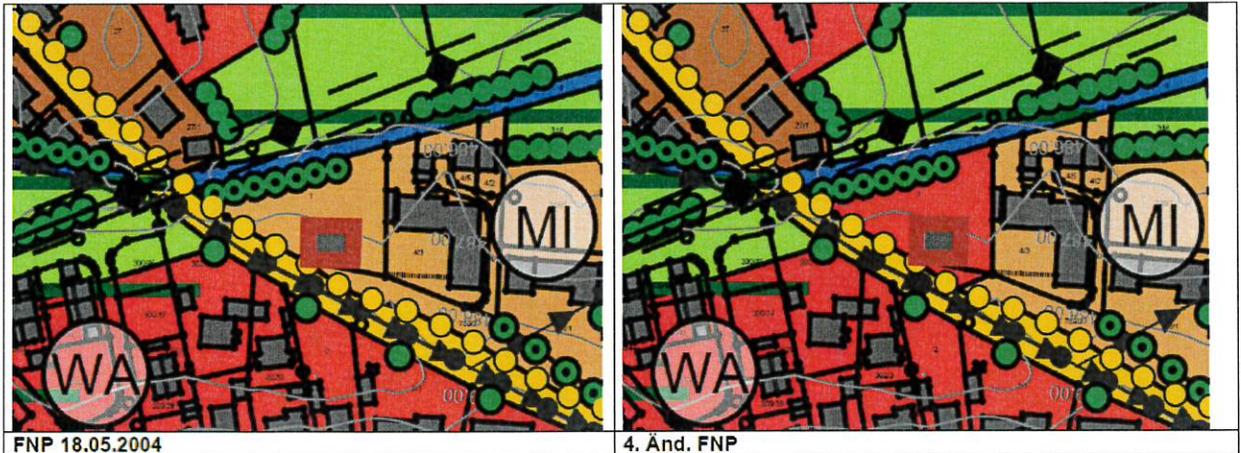
Die Gemeinde nimmt die Zustimmung zur Herausnahme des WA und damit Entschärfung der potentiellen immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation zur Kenntnis.

Die Schaffung von Baurecht ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, für welche keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben ist. Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern entsprechend der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Zu gemischten Bauflächen (Dorfgebieten/ Mischgebieten)

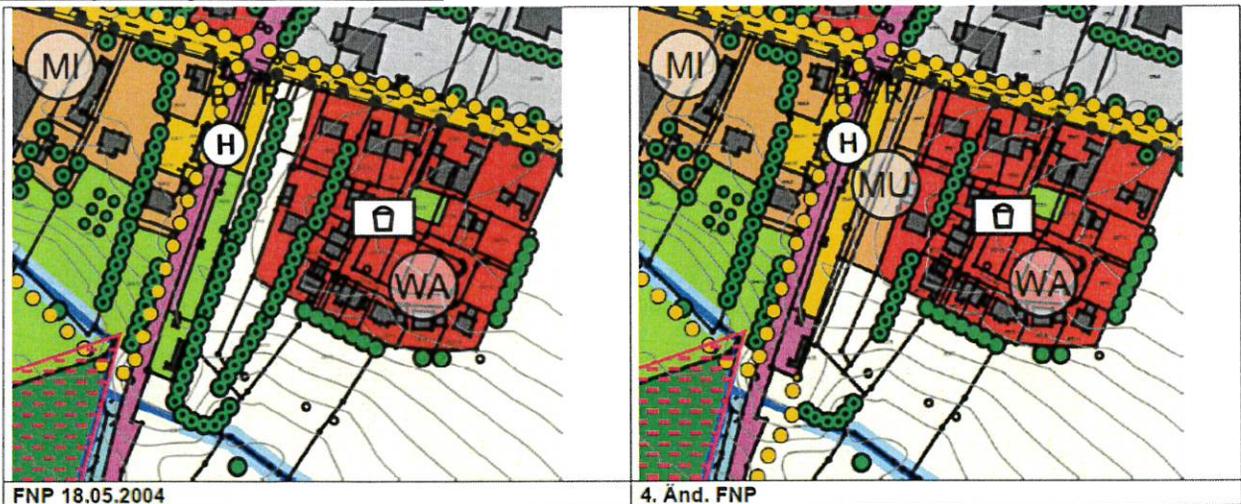
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlicher Betriebsstellen in den Innerortsbereichen sind auch Bestandteil der Untersuchungen im Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde, das derzeit erstellt wird.

Zu 3.5.10 Anpassung der Darstellung im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Schwabhausen „Augsburger Straße 8“



Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Augsburger Straße 8“ ist die Fläche als WA festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Zu 3.5.3 Aufnahme MU östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße und Anpassungen an den Bestand



An der Darstellung des urbanen Gebiets soll festgehalten werden. Die genaue Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist, muss hierzu genaueres ergeben. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.19 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Zuge des Verfahrens und teilen anliegend den aktuellen Kenntnisstand zu den bekannten Bodendenkmälern mit (siehe Anhang Denkmalliste gesamtes Gemeindegebiet).

Soweit nachvollziehbar sind in den Änderungsbereichen einzelner Ortsteile insbesondere die innerörtlich bekannten Bodendenkmäler nicht dargestellt. Alle dargestellten Bodendenkmäler sind bislang nicht flächenscharf kartiert. Wir regen deshalb an, die kartografische Darstellung der Bodendenkmäler anhand des beigefügten shp-files in eine flächenscharfe Kartierung umzuwandeln. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung und Beschluss:

Die Bodendenkmäler werden nachrichtlich in die Plandarstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, in der Begründung aufgeführt und auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.20 Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach

Sehr geehrte Frau Loibl,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der geplanten Änderungen in den Flächennutzungsplänen der Orte, welche zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes gehören, hat der Zweckverband keine Anregungen oder Bedenken gegen die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplans.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.21 Gemeinsames Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft (GfA)

Sehr geehrte Frau Loibl,

wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer gelungenen Bauleitplanung. Wir enthalten uns aber einer Stellungnahme, da wir nicht betroffen sind.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.22 Bayernwerk Netz GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Flächennutzungspläne 01 bis 06 hinsichtlich unserer 20-kV-Freileitungen und Transformatorstationen nicht aktuell sind. Beiliegend erhalten Sie sechs Übersichtspläne zu den sechs Änderungsbereichen. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand im Flächennutzungsplan zu aktualisieren und den nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereich in den Unterlagen aufzunehmen.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Unterschleißheim beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet:
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim, Telefon: (089) 37002-0, E-Mail: unterschleissheim@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung und Beschluss:

Die Transformatorstationen und 20-kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit je 10 m Schutzzone beiderseits zur Leitungsachse werden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen bzw. aktualisiert.

Ebenso ist die 110kV-Leitung (Erdkabel) der Bayernwerk Netz GmbH von Kleinschwabhausen nach Oberbachern einzuarbeiten.

Die genannten Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Schutzzonenbereich finden auf der nachfolgenden Planungsebene Beachtung.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.23 TenneT TSO GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.24 Landeshauptstadt München

Sehr geehrte Damen und Herren,

sie haben uns mit Schreiben vom 11.08.2022 an der 4. Änderung Ihres Flächennutzungsplanes beteiligt. Vielen Dank.

Wir haben gegen Ihre Planungen keine Einwände und fragen uns, warum Sie uns am Verfahren beteiligt haben.

Oder gibt es etwa Grundbesitz der Landeshauptstadt München in Schwabhausen? Dann wäre ich um eine Nachricht per Mail dankbar.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.25 Gemeinde Erdweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Erdweg hat gegen o.g. Flächennutzungsplan-Änderung weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da unsere Belange nicht berührt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.26 Markt Markt Indersdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Loibl,

die von Ihnen vorgestellte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 war Teil der Beratung und Beschlussfassung in der 27. Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2022.

Von Seiten des Marktes gibt es hierzu keinerlei Bedenken oder Anregungen; öffentliche Belange stehen nicht entgegen – das Einverständnis zur Planung besteht.

Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Anbei erhalten Sie zur Vollständigkeit den beglaubigten Beschlussbuchauszug.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Bedenken und Anregungen aus dem eigenen Wirkungskreis zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.27 Gemeinde Röhrmoos

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Loibl,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 11.08.2022 und die Beteiligung am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen.

Die Gemeinde Röhrmoos hat, wie am 08.09.2022 durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen, keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.28 Stadt Dachau

Sehr geehrte Frau Loibl,

der Bau- und Planungsausschuss des Dachauer Stadtrats hat am 11.10.2022 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen behandelt. Er hat dabei beschlossen, dass der Gemeinde Schwabhausen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Folgendes mitzuteilen ist:

1. Die Belange der Großen Kreisstadt Dachau sind durch das Bauleitplanverfahren im Hinblick auf die zusätzlich ausgelösten Verkehrsströme im Landkreis mittelbar betroffen.
2. Die zusätzlichen Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die insbesondere nicht an das Schienennetz angebunden sind, haben negative Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung in Dachau.

Abwägung und Beschluss:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen stellt künftig insg. **24,68 ha** freie Bauflächen dar (22,43 ha Bestand FNP 2004 + 2,25 ha 4. Änd FNP).

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden **in Summe nur ca. 2,25 ha zusätzliche Bauflächen** aufgenommen. Es ergibt sich somit nur eine geringfügige Mehrung an Bauflächen gegenüber dem rechtsgültigen FNP 2004, der ca. **22,43 ha** unbebaute Bauflächen und Baulücken aufzeigt.

Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen (zusätzlich 4,95 ha + 3,73 ha Bestand) möchte die Gemeinde schwerpunktmäßig Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und wenig Fahrverkehr verursachen. Logistikunternehmen etc., die viel Verkehr verursachen, sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.

Bei evtl. durch die Erweiterung der Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Schwabhausen entstehenden zusätzlichen Verkehrsströmen im Stadtgebiet Dachau handelt es sich um überregionalen Verkehr. Staats- und Kreisstraßen sind dazu da, den überregionalen Verkehr aufzunehmen.

Im Übrigen hat auch die Gemeinde Schwabhausen Anschluss an das Schienennetz (Bahnhof in Schwabhausen und in Arnbach).

Zudem soll für die verkehrsmäßige Erschließung auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.29 Gemeinde Bergkirchen

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Hörl,

mit Schreiben vom 11.08.2022 wurde die Gemeinde Bergkirchen zur Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung bis zum 27.09.2022.

Es ist angedacht im Bereich von Stetten nach Westen das Gewerbegebiet zu erweitern. Die Anbindung soll überwiegend über die Kreisstraße DAH10 erfolgen. Dadurch ist mit einem großen Verkehrsaufkommen zur Anbindung an die A8 und B471 über die Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen zu rechnen.

Eine Verkehrsanbindung nach Süden sehen wir als äußerst kritisch, zumal diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Oberbachern nach Stetten weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von meist 4,65 m, stellenweise auch bis 4,90 m, auf.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen wäre für eine Landstraße der Entwurfsklasse EKL4 bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von $v = 70$ km/h ein Regelquerschnitt RQ 9 (6 m Fahrbahn zuzüglich beidseitigem Bankett von 1,50 m) erforderlich. Der Begegnungslastfall LKW/LKW ist nur bei reduzierter Geschwindigkeit ≤ 40 km/h möglich.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 15. März 2018 sind die vorhandenen Tragschichten nicht ausreichend tragfähig.

Die bituminöse Befestigung liegt mit 10 bis 12 cm deutlich unter dem für diese Verkehrsbelastung erforderlichen Aufbau von 14 cm Trag- und 4 cm Deckschicht.

Bei einer Zunahme des Schwerverkehrs auf dieser Straße sind weitere Schäden zu erwarten.

Auf dieser Gemeindeverbindungsstraße sind auch zahlreiche Fahrradfahrer unterwegs was bei der geringen Breite immer wieder zu Zwischenfällen führt.

Bei einer Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrsanteiles, dürften die Unfallzahlen auf diesem Streckenabschnitt deutlich steigen.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung als äußerst kritisch an.

Abwägung und Beschluss:

Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen möchte die Gemeinde schwerpunktmäßig Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und wenig Fahrverkehr verursachen. Logistikunternehmen etc., die viel Verkehr verursachen, sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.

Kreisstraßen sind dazu da, den überregionalen Verkehr aufzunehmen.

Zudem soll für die verkehrsmäßige Erschließung auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. ein Verkehrsgutachten erarbeitet bzw. die Realisierbarkeit eines GE aus verkehrlichen Überlegungen im Vorfeld geprüft werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.30 Gemeinde Sulzemoos

Sehr geehrte Frau Loibl,

die Gemeinde Sulzemoos bringt weder Anregungen noch Bedenken zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen vor. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bezirk Oberbayern, Fachberatung für Imkerei
- Regierung von Oberbayern, Luftamt
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Dachau
- Kreisjugendring
- Staatliches Schulamt
- Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
- Ev.-Luth. Pfarramt Dachau
- Bayerischer Bauernverband
- Direktion für ländliche Entwicklung
- Kreisheimatpfleger
- Deutsche Post Immob.Entw. GmbH
- Immobilien Freistaat Bayern
- Wasserzweckverband Oberbachern
- Wasserzweckverband Altogruppe
- Stadtwerke Dachau
- Amperverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- DB Immobilien GmbH

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau
- Kabel Bayern GmbH & Co. KG
- Landesbund für Vogelschutz KG Dachau
- Freiwillige Feuerwehr Arnbach
- Freiwillige Feuerwehr Kreuzholzhausen-Machtenstein
- Freiwillige Feuerwehr Oberroth
- Freiwillige Feuerwehr Puchschlag
- Freiwillige Feuerwehr Rumeltshausen
- Freiwillige Feuerwehr Schwabhausen

Bei der nächsten Auslegung soll der Kreisbehindertenbeauftragte mit beteiligt werden.

2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flur-Nr. 72, Gemarkung Arnbach, Schafflerweg 5

Antrag vom 16.09.2021 per E-Mail:

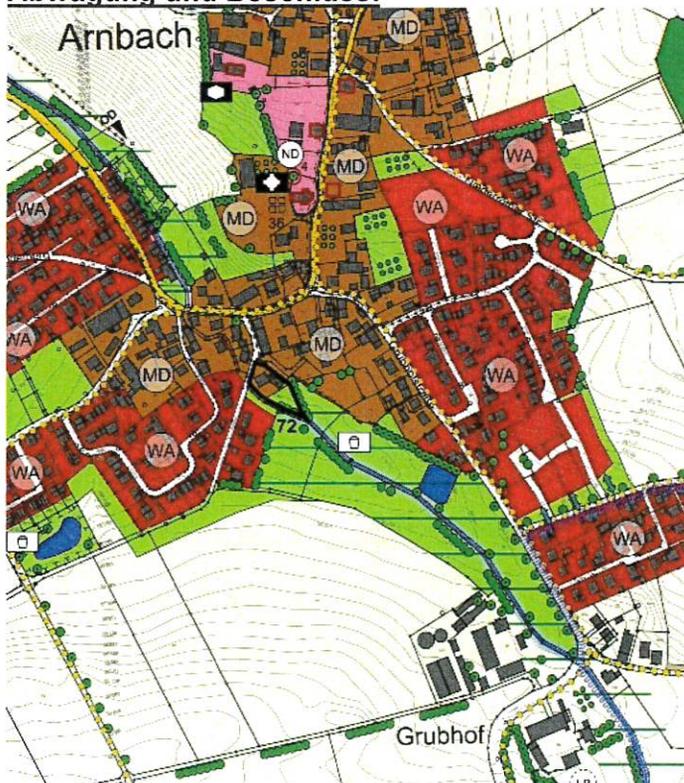
Wie bereits persönlich besprochen, möchten wir beim Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans den Antrag stellen, die gesamte Grundstücksfläche der Flurnummer 72 in 85247 Arnbach, Schafflerweg 5 als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet auszuweisen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bereits seit 2006 für die gesamte Fläche Grundsteuer B bezahlt wird.

Persönliche Vorsprache des Antragstellers am 29.08.2022:

Die Fläche soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, damit eine Nutzung als Garten (mit Gartenhäusern und Teich, usw.) baurechtlich zulässig wird. Eine weitere Bebauung mit einem Wohngebäude ist nicht geplant.

Abwägung und Beschluss:



Die Fläche auf Fl.-Nr. 72 ist im FNP bisher als Grünfläche und „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ dargestellt und grenzt direkt an den Dorfbach. Hier sind Überschwemmungen zu erwarten. Mit bisherigen Erweiterungen (3.1.1) wurde bewusst ein Abstand (32 m) zum Dorfbach eingehalten. Deshalb soll die Fläche weiterhin als Grünfläche und nicht als MD dargestellt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.2 Flur-Nr. 587/4 und 587/5, Gemarkung Arnbach

Antragsschreiben vom 24.08.2022:

Wir erheben hiermit Einspruch gegen den o.g. Flächennutzungsplan Beilage 1b Ortsteil Arnbach, Fassung 26.07.22.

Die Ausweisung der Flurgrundstücke, Gemarkung Arnbach Nr. 587/4 (Bauerwartungsland) und Nr. 587/5 (Weg), in Grünfläche, können wir so nicht akzeptieren.

Am 16.08.1999 wurde das Flurgrundstück Nr. 587 (damals Wiese) aufgrund Teilung unter den Geschwistern [REDACTED] (alle drei in Arnbach aufgewachsen) vollzogen. Das Vermessungsprotokoll liegt in Kopie bei. Der neue Grenzverlauf wurde nach Angabe der Gemeinde in Form eines Bebauungsplanes abgesteckt. Die Vermessungskosten wurden nach Baulandwert berechnet.

Der Weg Flur Nr. 587/5 dient zur Befahrbarkeit der Grundstücke Nr. 587/3 und Nr. 587/4 und ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt) versehen. Dies soll eine Befahrung durch die Müllabfuhr, ärztl. Notdienst, Feuerwehr, etc., sicherstellen (Auszug aus dem Notarprotokoll liegt in Kopie bei).

Bei der Eintragung ins Grundbuchamt wurde zur Kostenberechnung für das Grundstück Flur Nr. 587/4 der Wert von Bauerwartungsland (1/2 vom Wert des Baulandes) angesetzt. Dies wurde auch von der Gemeinde Schwabhausen bestätigt (siehe beiliegende Kopie des Amtsgerichts Dachau).

Wir haben seit 2001 Grundsteuer B bezahlt.

Das Grundstück Nr. 587/4 ist über die Berghofer Straße befahrbar. Die Erschließung mit Wasser und Strom kann über den vorhandenen Gehweg erfolgen. Somit auch kein übergroßer Aufwand.

Wir gedenken diese Fläche an unseren Sohn [REDACTED] (18 Jahre) weiterzugeben (Stichwort: junge Familien).

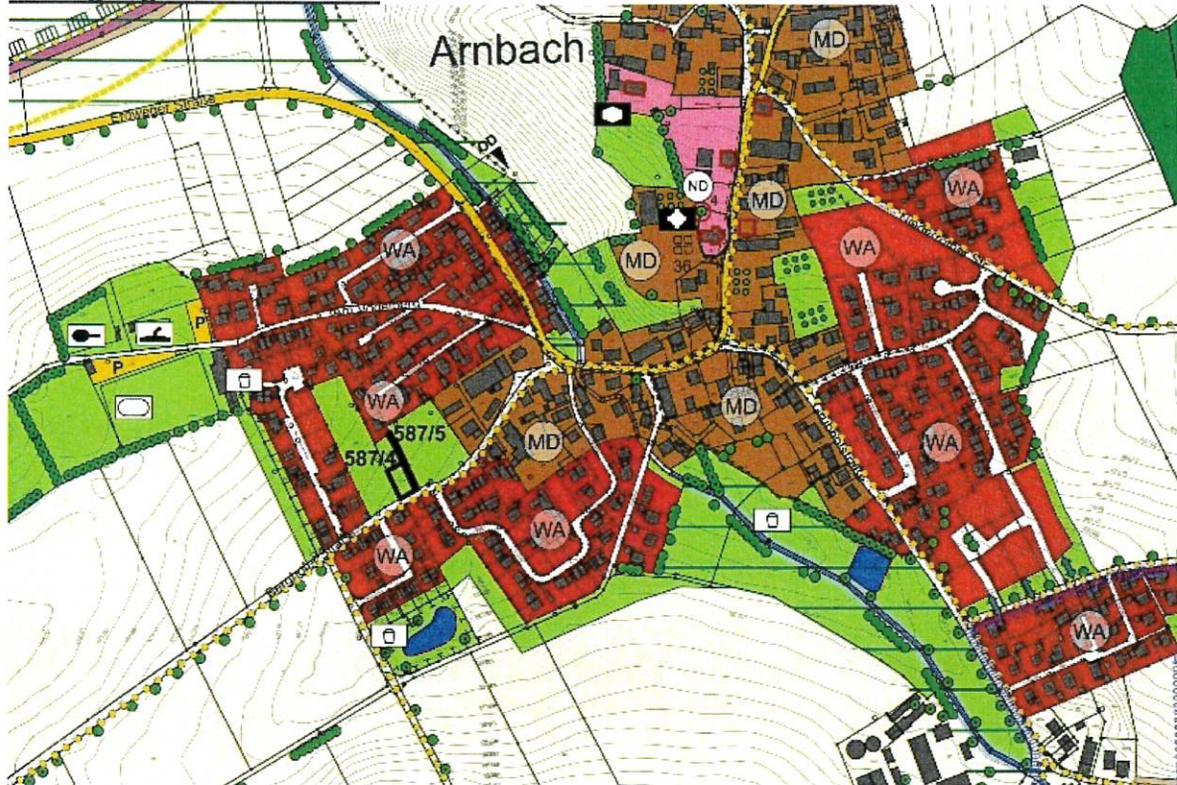
Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Schwabhausen zur Wohnbaulandentwicklung vom 21.02.2020 (Bgm. [REDACTED]) lässt im Punkt 9 ein Baurecht mit einer Geschossfläche bis zu 360 qm, ohne Zwischenerwerb der Gemeinde, zu.

Mit Schreiben vom 08.03.2021 haben wir einen „Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens“ gestellt. Uns wurde versprochen an Lösungsvorschlägen zu arbeiten.

Wir wollen keine Umwidmung der Flächen Nr. 587/4 und Nr. 587/5 in „Grünfläche“. Wir benötigen Baurecht!

Jetzt ist die Zeit zum Handeln, nicht eine Generation später!

Abwägung und Beschluss:



Hier ist keine gemeinsame Entwicklung mit den angrenzenden Flächen möglich. Die Schaffung von Baurecht für die Flur-Nrn. 587/4 und 587/5 ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, für welche keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben ist.

Auch wenn eine Bebauung städtebaulich sinnvoll erscheint, kann diese Fläche daher nicht in absehbarer Zeit bebaut werden und soll deshalb als Wohnbaufläche aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entfallen. Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2.3 Flur-Nr. 692, Gemarkung Arnbach

Antragsschreiben über Rechtsanwaltskanzlei Lutz/Abel vom 16.09.2022:

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass Herr [REDACTED] 85247 Schwabhausen, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir ausdrücklich.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Am Vogelberg 1, 85247 Schwabhausen, Fl.Nr. 692, Gemarkung Arnbach. Das Grundstück ist im östlichen Grundstücksteil mit einem Wohnhaus bebaut. Westlich davon befindet sich die von unserer Mandantschaft betriebene Schreinereiwerkstatt gefolgt von einem Lagergebäude der Schreinerei. Der westliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 692 ist mit Ausnahme einer privaten Erschließungsstraße, die von der Berghofer Straße zur Schreinerei führt, unbebaut.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgend

Einwendungen

gegen den ausliegenden Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen.

Gemäß der 4. Änderung des Flächennutzungsplans O1 Arnbach S 1b werden die Grundstücke Fl.Nr. 585, 587/3, 587/4 sowie die westliche, derzeit unbebaute Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 692, Gemarkung Arnbach nicht mehr als Teil des Allgemeinen Wohngebiets dargestellt, sondern als Grünfläche (siehe untenstehenden Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes).



Die Begründung in Ziffer 3.1.7 „Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße sowie Anpassung an die B-Pläne Arnbach „Nördlich der Berghofer Straße“ und „Südlich der Berghofer Straße“ der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu lautet wie folgt:

„Fl.-Nr. 585, 587/3, 587/4, 692 TF, Gmkg. Arnbach werden als Grünfläche dargestellt. Damit erfolgt eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Umfang von ca. 1,0 ha.“

Die Darstellung der östlich angrenzenden Flächen Fl.-Nr. 693 und 692 TF, Gmkg. Arnbach soll in MD statt WA angepasst werden. Im östlichen Anschluss befindet sich eine Schreinerei.

Außerdem erfolgt im Bereich der Bebauungspläne Arnbach „Nördlich der Berghofer Straße“ und „Südlich der Berghofer Straße“ eine Anpassung an den Bestand. Die Bauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen sowie das Retentionsbecken und die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden hier entsprechend angepasst.“

Die Gemeinde Schwabhausen lässt hierbei unberücksichtigt, dass für die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 692 Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht (Ziffer 1) sowie eine Betriebserweiterung der bestehenden Schreinerei durch unsere Mandantschaft (Ziffer 2). Schließlich befasst sich die Gemeinde Schwabhausen auch nicht mit Ziffer 3.2 des Landesentwicklungsprogramms und § 1a Abs. 2 BauGB (Ziffer 3). Hierzu im Einzelnen:

1. Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB

Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend, dass der westliche Teil des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücks Fl.Nr. 692 als Grünfläche ausgewiesen wird, beeinträchtigt unsere Mandantschaft in unzulässiger Weise in ihren Eigentümerrechten, da hierbei die bauplanungsrechtliche Qualität und die sich daraus ergebende Bedeutung der durch Art. 14 Abs. 1 GG grundgesetzlich geschützten Belange des Eigentümers verkannt werden.

Eine Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehört, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden. Das Abwägungsgebot, dessen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis betreffen, verlangt, dass eine Abwägung überhaupt

stattfindet, dass in sie an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen ihnen nicht in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Hieraus ausgehend ist festzustellen, dass die Gemeinde Schwabhausen dem im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Teilfläche Grundstücks Fl.Nr. 692 unserer Mandantschaft nicht gerecht geworden ist, da sie die Baulandqualität der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 692 verkannt hat und damit die eigentumsrechtlich abwägungsrelevanten Belange unserer Mandantschaft (vgl. OVG Saarlouis, Urteil vom 08.03.2007 - 2 N 2/06, Rn. 31, juris).

Die westliche Teilfläche des Grundstücks ist dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen, da sie Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz etwa vorhandener Baulücken - geschlossen und zusammengehörig erscheint, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und eine organische Siedlungsstruktur aufweist (vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 - 4 C 2.66, Rn. 17, juris). Die Bestimmung der Reichweite des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt nicht nach geographisch-mathematischen Merkmalen, sondern darf nur aufgrund einer umfassenden Wertung und Bewertung des im Einzelfall gegebenen konkreten Sachverhalts erfolgen. Unter Beachtung dessen endet der Bauzusammenhang im vorliegenden Fall an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 692 entlang der vorhandenen Privatstraße (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.02.1988 - 4 B 19.88, juris). Die Straße, die von der Berghofer Straße zur Schreinereiwerkstatt verläuft, trennt die vorhandene Bebauung östlich der Privatstraße optisch wahrnehmbar und eindeutig von der unbebauten Fläche im Westen. Sie vermittelt aufgrund ihrer Lage und ihres Verlaufs einen Eindruck des Abschlusses der östlich davon liegenden Bebauung in Richtung der unbebauten Fläche und bildet dabei eine natürliche Grenze. Im Übrigen ist das Grundstück unseres Mandanten an allen weiteren Seiten von Bebauung umgeben.

Dies wiegt umso mehr, da die Gemeinde Schwabhausen ursprünglich das Ziel verfolgte für die derzeit unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 587/3, 587/4, 585 als auch der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 692 einen Bebauungsplan aufzustellen. Geplant war im Rahmen dessen ein Einheimischenmodell zur Anwendung kommen zu lassen, nach dem 40 % der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu einem Bruchteil des Baulandpreises an die Gemeinde hätten veräußert werden müssen. Nachdem die Mandantschaft hierzu nicht bereit war, wurde nunmehr die 4. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Geordnete städtebauliche Planung kann nicht alleine nach der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an gemeindlichen Baulandmodellen betrieben werden.

2. Betriebserweiterung

Zum anderen hat die Gemeinde Schwabhausen bei der Herausnahme der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 692 eine mögliche zukünftige angezeigte Betriebserweiterung des Schreinereibetriebs unserer Mandantschaft unberücksichtigt gelassen und damit die Eigentums- und Bestandsinteressen unserer Mandantschaft im Rahmen der Planung nicht ausreichend beachtet. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen und daher auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen wird verlangt, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelnden Belange zutreffend gewichtet werden. Hierzu gehören unter anderem auch die Eigentums- und Bestandsschutzinteressen der Eigentümer, die von der Planung betroffen sind. Als schutzwürdig in die Abwägung einzustellen ist nicht nur die bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks in ihrem aktuellen Bestand. Schutzwürdig kann auch das Bedürfnis nach einer künftigen Ausweitung des Betriebes sein, soweit dieses im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 - 4 N 1/78, beck-online).

Diesen Anforderungen ist die Gemeinde Schwabhausen vorliegend nicht gerecht geworden. Das Grundstück Fl.Nr. 692 ist neben einem Wohnhaus unter anderem mit einer Schreinereiwerkstatt sowie einem zur Schreinerei gehörenden Lagergebäude bebaut. Die Schreinerei stellt einen Gewerbebetrieb dar, der aufgrund der Geschäftsentwicklung tatsächlich vergrößert werden soll, da unsere Mandantschaft bereits konkrete Erweiterungspläne verfolgt, die zeitnah als

entsprechender Bauantrag eingereicht werden sollen. Indem die Gemeinde Schwabhausen die Fläche westlich der Schreinereiwerkstatt als Grünfläche ausweist und weder als Allgemeines Wohngebiet noch als Dorf-/Mischgebiet darstellt, lässt sie dieses Erweiterungsinteresse unserer Mandantschaft unberücksichtigt.

3. Verstoß gegen Landesentwicklungsprogramm

Schließlich lässt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Herausnahme der Teilfläche Fl.Nr. 692 sowie auch hinsichtlich der Fl.Nr. 585, 587/3, 587/4, Gemarkung Arnbach das Landesentwicklungsprogramm Bayerns sowie § 1a Abs. 2 BauGB unberücksichtigt.

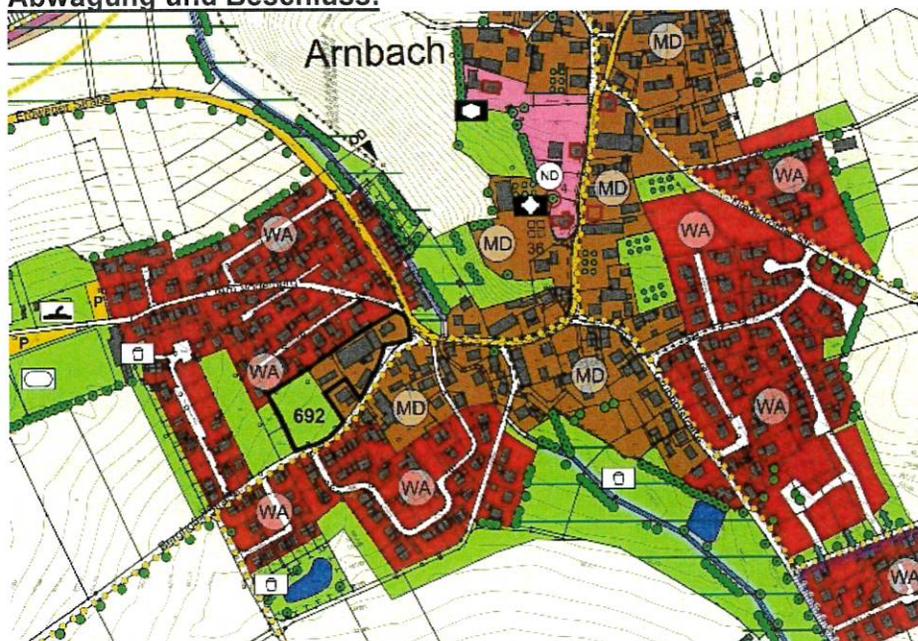
Die Gemeinde Schwabhausen hat sich zum einen bei der Bauleitplanung mit dem LEP zu befassen und die betroffenen Belange und Grundsätze der Raumordnung zu beachten und in die Abwägung einzustellen (vgl. BayVGh, Urteil vom 13.12.2021 - 15 N 20.1649, Rn. 63, juris). Dies betrifft im konkreten Fall insbesondere die Vorgaben gemäß Ziffer 3.2 des LEP. Das LEP beschäftigte sich wesentlich mit der Siedlungsstruktur Bayerns und verfolgt hierbei unter anderem das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Nach Ziffer 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nach Satz 2 zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die Grundstücke unserer Mandantschaft und der westlich angrenzenden Eigentümer stehen aber für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Dies ergänzend findet sich in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Bodenschutzklausel, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung zu finden hat. Diese verpflichtet die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Als sparsame Maßnahmen im Umgang mit Grund und Boden wird insbesondere die Nachverdichtung hervorgehoben sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden liegt daher vor, wenn anstelle von Neuausweisungen von Bauflächen am Ortsrand die Möglichkeiten zur innerörtlichen Entwicklung genutzt werden.

Diese Grundsätze werden bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplans außer Acht gelassen und ihnen sogar widersprochen. Die unbebauten Flächen innerhalb von Arnbach, wie die Teilfläche der Fl.Nr. 692 sowie Fl.Nr. 585, 587/3, 587/4, werden als Grünfläche ausgewiesen und sollen nach dem Flächennutzungsplan einer baulichen Nutzung als Siedlungsgebiet entzogen werden. Im Gegenzug werden Flächen am Ortsrand wie die Bebauung südlich sowie nördlich der Berghofer Straße nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Herausnahme des WA im Westen von Arnbach betreffen die Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 692 unserer Mandantschaft zu ändern.

Abwägung und Beschluss:



Zu 1. Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB

Entgegen der Beurteilung aus der Stellungnahme vom 16.09.2022 bildet der westliche Grundstücksteil der Flur-Nr. 692, sowie die Grundstücke Flur-Nr. 585, 587/3, 587/4 und 587/5 der Gemarkung Arnbach einen sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB) im Innenbereich.

Die Schaffung von Baurecht für die Flur-Nr. 692 ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, für welche keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses, wie auch bei den westlich angrenzenden Grundstücken, gegeben ist.

Anders als im Vorentwurf der 4. Änderung des FNP vom 26.07.2022 wird hier keine Grünfläche, sondern eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Zu 2. Betriebserweiterung

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Schreinerei einen Gewerbebetrieb darstellt, der aufgrund der Geschäftsentwicklung vergrößert werden soll, da der Eigentümer bereits konkrete Erweiterungspläne verfolgt, die zeitnah als entsprechender Bauantrag eingereicht werden sollen. Eine konkrete Erweiterungsabsicht ist nicht bekannt.

Es ist keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses, wie auch bei den westlich angrenzenden Grundstücken, gegeben. Die Darstellung soll daher im Flächennutzungsplan entfallen.

Zu 3. Verstoß gegen das Landesentwicklungsprogramm (Ziffer 3.2) und § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Bodenschutzklausel)

Da es sich bei der Fläche, wie unter „zu Nr. 1“ erläutert, um einen baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, liegt kein Verstoß gegen das Landesentwicklungsprogramm vor.

Für die Fläche könnte nur durch eine gesonderte Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden.

Entgegen der Aussage aus der Stellungnahme vom 16.09.2022 stehen der westliche Teil der Fl.-Nr. 692, sowie die Fl.-Nrn: 585, 587/3, 587/4 und 587/5 nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Wie zuvor schon beschrieben ist keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit gegeben, daher ist hier kein Verstoß gegen das Landesentwicklungsprogramm bezüglich Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Bodenschutzklausel gegeben.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2.4 Flur-Nr. 213, Gemarkung Oberroth

Antrag vom 02.02.2022:

Da uns die derzeitige Überplanung des Flächennutzungsplanes bekannt ist, fragen wir diesbezüglich zum Fortbestand unseres Hotel- und Gaststättenbetriebes an.

Befürworten Sie eine Erweiterung / Aussiedlung unseres Betriebes auf dem Flurstück 213, Westergassenäcker, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt mit einem Berggasthof / Berghotel nach § 35 BauGB -Bauen im Außenbereich sonstige Vorhaben – Abs. 2?

Unsere Beweggründe:

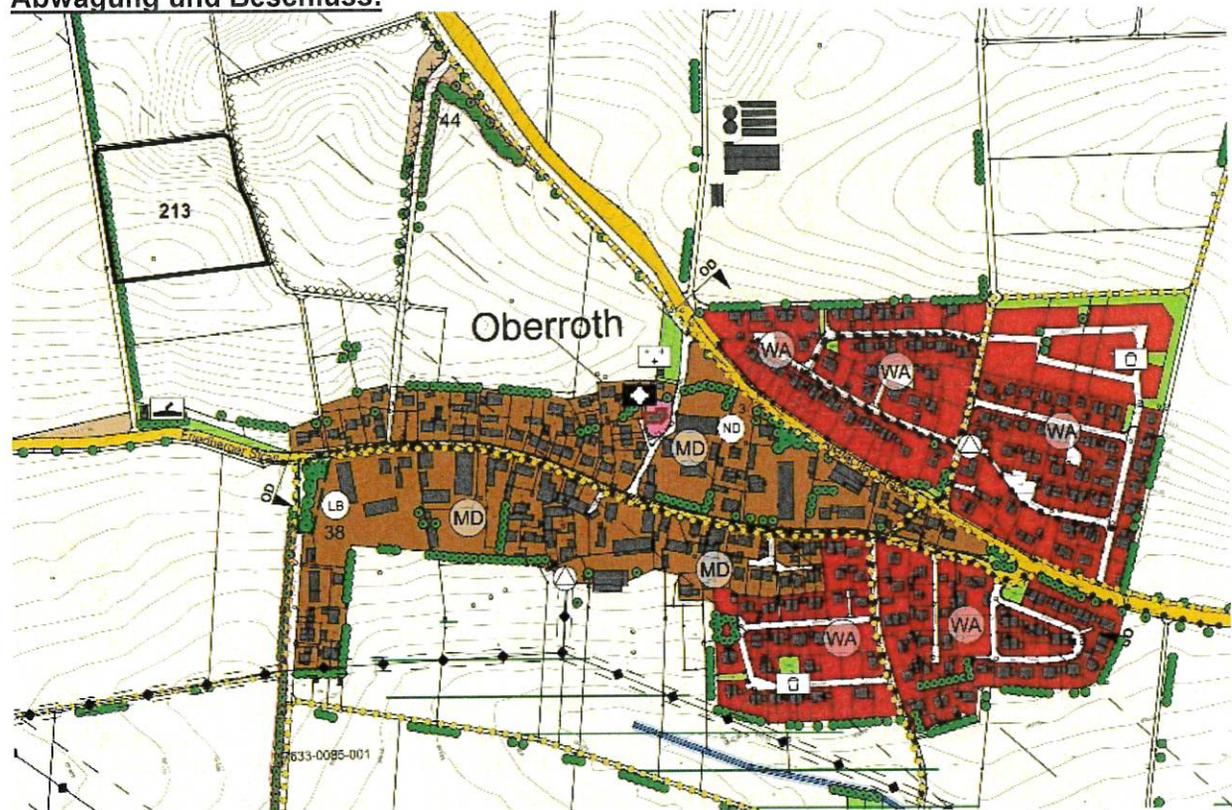
- Wir möchten die Tradition eines Familienunternehmens in Oberroth weiterführen, die wir bis heute aus Überzeugung leben.
- Eine Ausweitung des Hotel- und Gaststättenbetriebes mit dem Ziel einer Einkommenssicherung/-steigerung soll der langfristigen Existenzsicherung des Betriebes dienen.
- Unsere drei Kinder sind unsere potenziellen Nachfolger und haben bzw. machen alle derzeit eine Ausbildung zum Koch oder Hotelkauffrau/-mann.
- Da wir keine betriebliche Erweiterungsmöglichkeit auf unserem Betriebsgelände mehr haben, ist nur dieser Schritt eine wirtschaftliche Möglichkeit um unseren Betrieb vor Ort langfristig weiter zu führen.

- Ein Raum für moderne Technik ist für uns der Schlüssel zu einem nachhaltigen und leistungsfähigeren Gastwirtschaft- und Hotelbetrieb und können damit gleichzeitig eine bessere Energieeffizienz sowie eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen schaffen.
- Um den Gastronomenbetrieb in seiner Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und gleichzeitig den gestiegenen Erwartungen gerecht zu werden, sind wir bereit uns den neuen Erwartungen mit Flexibilität und Investitionsbereitschaft zu stellen, um die neuen Wünsche erfüllen zu können.
- Wir haben heute schon bei Veranstaltungen Probleme mit der Nachbarschaft, obwohl oft noch Stellplätze im Hof frei sind.

Somit hat die Gemeinde Schwabhausen das Zepter in der Hand wie es mit der Gastronomie in Oberroth weiter gehen kann oder soll.

Sollten Sie sich positiv für unser Interesse aussprechen, werden wir gerne ein weiteres Vorgehen beziehungsweise eine Planung hierfür aufnehmen.

Abwägung und Beschluss:



Fl.-Nr. 213 liegt im Außenbereich. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde hat hierzu eine Anfrage an das Landratsamt Dachau gestellt. Demnach ist das Vorhaben (Campingplatz, Berggasthof/ Berghotel) aus Gründen des Anbindegebotes nicht möglich.

Im Schreiben des Landratsamts vom 18.05.2022 heißt es hierzu:

Als Ziel des Landesentwicklungsprogramm (LEP) unter 3.3 ist das Anbindegebot genannt (s. auch RP B II Z 4.1). Eine Anbindung kann hier nicht erkannt werden und die genannten Ausnahmen greifen im vorliegenden Fall nicht. Weiter wäre der Grundzug der Zersiedelung der Landschaft betroffen sowie eine ungegliederte Entwicklung (3.3 und RP B IV Z 1.6).

Auch der Grundsatz Flächensparen (3.1) des LEP wäre verletzt, da eine Ausweisung von Bauflächen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet sein soll (s. auch RP B II G 1.2).

Die Flächennutzungsplanänderung wird abgelehnt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter Änderung des Flächennutzungsplanes wird bei einer Baumaßnahme die im Innenbereich nicht machbar ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.5 Baugebiet „Oberroth 2“

Antragsschreiben vom 05.09.2022:

Wir möchten verschiedene Einwände zur o.g. Planung vorbringen.

1. Zum Thema „nicht mehr vorhandene Streuobstwiese“ und daraus resultierend die Erweiterung der Baufläche:
 - Die Streuobstwiese mit ca. 25 Jahre alten Obstbäumen als dichter Baumbestand war bis zum Januar 2020 vollkommen vorhanden (siehe beiliegende Dokumente, nach Fragen meinerseits im Bauamt, was die Rodung soll, konnte oder wollte man mir keine Auskunft geben). Also wurde das ganze schon langfristig geplant, damit die bebaubare Fläche vergrößert werden kann. Die Leidtragenden sind nun die direkten Anwohner, insbesondere wir, da die Streuobstwiese direkt an unser Grundstück grenzte.

2. Zum Thema „Mehrfamilienhäuser“.
 - Wir hatten vor 20 Jahren einen sehr restriktiven Bebauungsplan, wo schon das Eindecken mit grauen Dachziegeln einen Baustopp nach sich zog. Da der Finkenschlag, insbesondere die vorderen Häuser (z.B. Nr. 14) sich in steiler Hanglage befinden, wurde derjenigen Straßenseite mit Hanglage seinerzeit nur Baurecht für E+I/Traufhöhe 6 m gestattet mit dem Hinweis, dass die gegenüberliegende Seite (dort E+II) sonst von uns überragt und verschattet werden würde. Das war nachvollziehbar.
Nach den neuen Plänen würden dann „über uns“ in Hanglage noch MFH entstehen; d.h. wir sind dann quasi in der Zange zwischen E+II und über uns den MFH.
Das wird von uns absolut abgelehnt und wir werden diese Pläne, sollten sie so kommen, anwaltlich prüfen lassen und auch dagegen vorgehen.

3. Zum Thema Baugebiet grundsätzlich
 - Es ist in den heutigen Zeiten für uns schwer zu verstehen, dass man Streuobstwiesen und Ackerland (bebaut), welches einen Beitrag zur Ernährung leistet, dem Mammon opfert und in jedem Winkel noch gebaut werden muss. Wir dachten, Streuobstwiesen stehen unter besonderem Schutz der Bayer. Staatsregierung.

 - Auch gibt es in Oberroth keinen Nahversorger, das grundsätzlich hier ein Problem ist, der OPNV nur auf dem Papier existiert, sie gerne versuchen können, einen Arzttermin im MVZ in Schwabhausen zu bekommen (Annahmestop von neuen Patienten), wahrscheinlich Schulen und KITAS bald wieder an ihre Grenzen stoßen werden (kein Personal), Abwasser und Wasser und Kläranlagengebühren immer teurer werden (weil erweitert werden muss) und somit für alle bis dato hier lebenden Gemeindebürger das Leben noch teurer wird.

 - Ein weiterer Punkt, der uns selbst betrifft, ist der jetzt schon vorhandene Parkdruck in unserer Straße (aber auch in den umliegenden).
Regelmäßig wird unsere Eingangstor zugeparkt, so dass wir gezwungen werden, über den Gartenzaun zu klettern, um unser Grundstück zu verlassen. Das hatte ich dem Ordnungsamt auch schon bekannt gegeben, aber es passiert nichts Wir sind jetzt über 60 Jahre alt und haben keine Lust, diesen Zustand (mit neuem Baugebiet dann mit Sicherheit weiter verschärft) hinzunehmen.
Das ist insbesondere bei der Bebauung mit OH der Fall, bei uns in der Nachbarschaft bestehen die Einwohner aus 5 Personen, welche 5 Autos besitzen. Die Garage wird als Müllabstellplatz benutzt, der im freien bestehende Stellplatz ist seit 1 Jahr mit einem fahruntüchtigem PKW blockiert und 5 Autos verteilen sich in der Umgebung. Diese Zustände werden Sie mit Sicherheit auch bei der Bebauung mit OH erhalten, da die Garagen nicht als Garage benutzt werden und der 1 Stellplatz nicht ausreicht, um ggf. 4- 5 Pkws abzustellen. Dieser Zustand ist explizit bei den meisten OH in irgendeiner Form zu beobachten. Die

Leidtragenden sind dann natürlich die umliegenden Anwohner, wo es derzeit schon ein großes Problem ist und dieses Problem wird dann noch bewusst vergrößert.

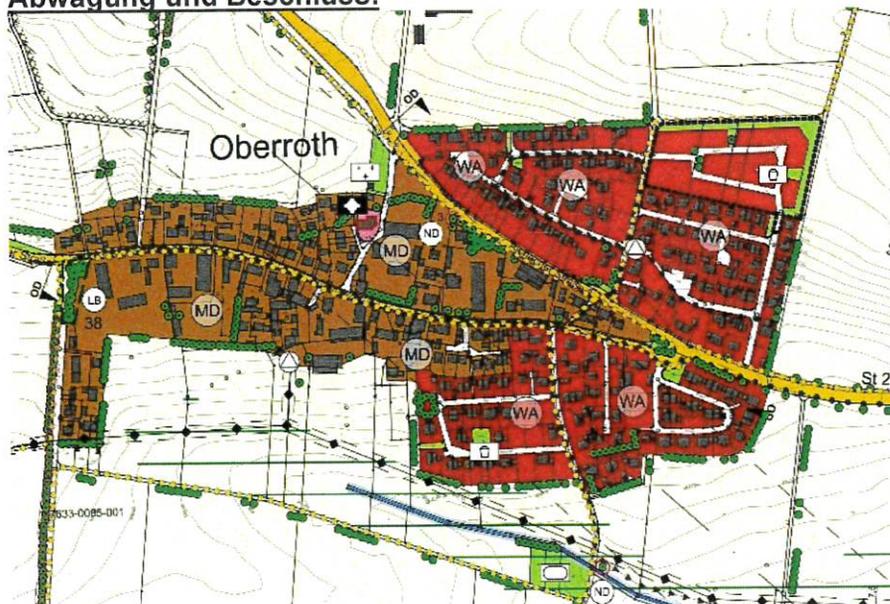
Auch wird sich das Verkehrsaufkommen für uns x-fach erhöhen, da sicher Platz für mind. ca. 20 Häuser ist, und die Zufahrtstraßen zum Baugebiet stark frequentiert werden. Wenn man 20 Häuser x 2 Autos (mind.) rechnet, gibt es dann gleich 40-50 Pkw mehr. Auch ein Hinweis: hier ist im gesamten Wohngebiet Tempo 30, was aber für viele nicht zu gelten scheint. Da sind die nächsten Probleme schon vorhersehbar.

4. Fazit ist, wir stehen dem geplanten Baugebiet kritisch gegenüber, da es für uns keinen Sinn macht, hier nochmals ca. 60 oder mehr Personen anzusiedeln. Auch bezweifeln wir, ob diese Prognosen der „Prognosebüros“ eintreffen. Das ist auch kritisch zu hinterfragen. Unser Haus wird z. B. in 20 Jahren dem freien Markt zur Verfügung stehen, evtl. auch früher. Solche Fälle kennen wir in der Umgebung mehrere. Fakt ist, dass es für die bisherigen Anwohner mit Sicherheit eine Reduzierung ihrer Lebensqualität bedeutet und die Kosten für alle steigen werden, zu den schon jetzt hohen Lebenshaltungskosten.
5. Wenn das Ganze nicht zu verhindern ist, dann wäre die einzige noch akzeptable Lösung die Bebauung mit EFH auf mindestens gleicher Grundstücksgröße (600 m²) wie die bestehenden Häuser am Finkenschlag mit Pflicht zu ausreichenden Stellplätzen auf dem Grundstück (bei uns seinerzeit wohl 4). Jedenfalls möchten wir hier kein Baugebiet, wie es heutzutage üblich ist, 200 m² Grundstück und bebaut bis an die Grenze. Auch wurde uns vorgeschrieben, einen Pflanzstreifen (2 m) vorzuhalten Richtung neuem Baugebiet. Ich gehe doch davon aus, dass das Gleiche dann auch dort gelten wird. Es sollte sich der Bebauungsplan an unserem, nach dem wir bauen mussten, orientieren. Da war m.E. so wieso die Bebauung mit OH verboten für die letzten Baulücken.
6. Auch sehen wir (siehe Zeitungsartikel) die große Gefahr, dass irgendwie angefangen wird, und dann, aufgrund der derzeitigen Situation (Handwerkerknappheit, Zinsen, Baukosten, Materialmangel) das Ganze nicht fertig wird und wir jahrelang hier eine angefangene Bau-grube vor uns haben oder ein Investor hier Maximalbebauung (da finanzstark) durchsetzt, weil er der einzige ist, der noch mithalten kann.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir sehen das ganze aus den dargelegten Gründen kritisch und werden den dann aufgestellten Bebauungsplan auch anwaltlich prüfen lassen.

Für den Bauwunsch gäbe es auch u.E. die Möglichkeit, nur die 2 vorderen Grundstücke direkt am Kapellenweg zu bebauen. Erschließung über Kapellenweg wäre ja vorhanden und den Rest so zu belassen.

Abwägung und Beschluss:



1. Zum Thema „nicht mehr vorhandene Streuobstwiese“ und daraus resultierend die Erweiterung der Baufläche:

Die Streuobstwiese befindet sich nicht auf gemeindlichem Grund. Insofern hat die Gemeinde keinen Einfluss, ob der private Eigentümer die Obstbäume auf seiner Fläche fällt.

2. Zum Thema „Mehrfamilienhäuser“:

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen wird auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Dabei findet auch die Topographie Beachtung.

3. bis 6. Zum Thema Baugebiet grundsätzlich:

Bereits im FNP 2004 war hier im Nordosten von Oberroth eine Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha) vorgesehen. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich eine bessere Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung durch Erweiterung um ca. 0,6 ha ermöglicht.

Die Gemeinde möchte schwerpunktmäßig Bauland für junge Familien, aber auch Doppelhäuser und in geringem Maß Mehrfamilienhäuser schaffen, weil im Sinne des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die Voraussetzungen sind nicht mehr die gleichen, wie noch vor einigen Jahren. Im Gemeindegebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Die Gemeinde stellt in ihrem Flächennutzungsplan die Flächen dar, die voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung stehen. Die folgende Entwicklung von Bebauungsplänen erfolgt sukzessive und bedarfsangepasst.

Auf die Rodung der Streuobstwiese, die gem. Ihren Fotos im Januar 2020 stattgefunden hat, hatte die Gemeinde wie oben schon erwähnt keinen Einfluss.

Gemäß Art. 23 Abs. 1, Nr. 6 BayNatSchG sind *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind* gesetzlich geschützte Biotope im Sinn des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG.

Es wäre somit wünschenswert, wenn entsprechender Ersatz geschaffen wird. Die vorgesehenen großflächigen Grünflächen um die geplante Baufläche ermöglichen zumindest eine ansprechende Eingrünung. Außerdem soll der bestehende Einzelbaum auf Fl.-Nr. 130 erhalten bleiben.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den ÖPNV auszubauen. Damit würde auch die Versorgungssituation in Oberroth verbessert.

Bzgl. der Planung von Stellplätzen ist auf die nachfolgende Planungsebene und die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu verweisen. Die bestehende Parksituation kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gelöst werden.

Das Gebiet wird über den Kapellenweg und die Flurstraße erschlossen. Auf diesen Straßen wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen erstrecken und auf weitere innerörtliche Verkehrswege verteilen. Mit der Darstellung von ca. 1,34 ha Wohnbaufläche ist von zusätzlich **ca. 30 Wohneinheiten** auszugehen (1,34 ha x 21 WE/ha durchschnittliche Wohneinheitendichte im Gemeindegebiet = ca. 28 Wohneinheiten).

Einen Anhaltspunkt der tatsächlich zu erwartenden verkehrlichen Belastungen durch An- und Abfahren liefert 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 30 Wohneinheiten - nach den statistischen Zahlen von 2021 beträgt die durchschnittliche Belegungsdichte ca. 2,2 Personen/WE – zugrunde, ist von etwa 66 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.

- 66 Personen
- 4 Wege / Werktag
- Motorisierungsgrad 70%
- 1,5 Personen / Fahrzeug

$66 \text{ Personen} \times 4 \text{ Wege} \times 0,7 / 1,5 = 123 \text{ Fahrbewegungen}$

Aus o.g. Parameter lassen sich für **66 Personen** somit ca. 123 Fahrbewegungen täglich ableiten, die sich zusätzlich auf das bestehende Straßennetz in Oberroth verteilen. Geht man davon aus, dass sich die Fahrten jeweils zur Hälfte auf den Kapellenweg und die Flurstraße verteilen, bedingt dies jeweils eine **zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 62 Fahrten** auf jeder der beiden Straßen.

Auf Bebauungsplanebene gibt es Gerichtsurteile, ab welchen Werten zusätzliche Verkehrsbelastungen nicht mehr als geringfügig anzusehen sind:

Die Zunahme des Verkehrs bzgl. Lärmschutz ist prinzipiell auch für Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplanes in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Belastung infolge eines Bebauungsplanes ansteigt. Ist der planbedingte Zusatzlärm allerdings nur geringfügig oder der Verkehr wirkt sich nur unwesentlich auf Grundstücke aus, muss die Gemeinde diesen Belang nicht in der Abwägung berücksichtigen (BayVGH Urteil v. 27.04.2016 – 9 N 13.1408 und Urteil vom 09.03.2020 – 15 N 19.210).

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof - Beschluss vom 05.02.2015 – 4 B 1756/14N – führt zur „Geringfügigkeit“ aus:

*„Insgesamt dürfte der Schwellenwert der **Geringfügigkeit bei der Zunahme von Verkehrslärm** nach dieser Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs also bei **etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag** anzusetzen sein.“*

Der BayVGH (09.03.2020 – 15 N 19.210) folgt dieser Argumentation unter Berücksichtigung des Einzelfalls und legt folgende Parameter in Bezug auf den VGH Kassel zugrunde:

- 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 30 Wohneinheiten = 173 Fahrbewegungen

Auch nach diesem Ansatz ist bei einer Halbierung des zusätzlichen Verkehrs über die vorhandenen Straßen, d. h. **je ca. 87 zusätzliche Fahrbewegungen** auf dem Kapellenweg und der Flurstraße nur von geringfügigen Auswirkungen auszugehen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.6 Flur-Nr. 60, 60/1 und 64, Gemarkung Puchschlag

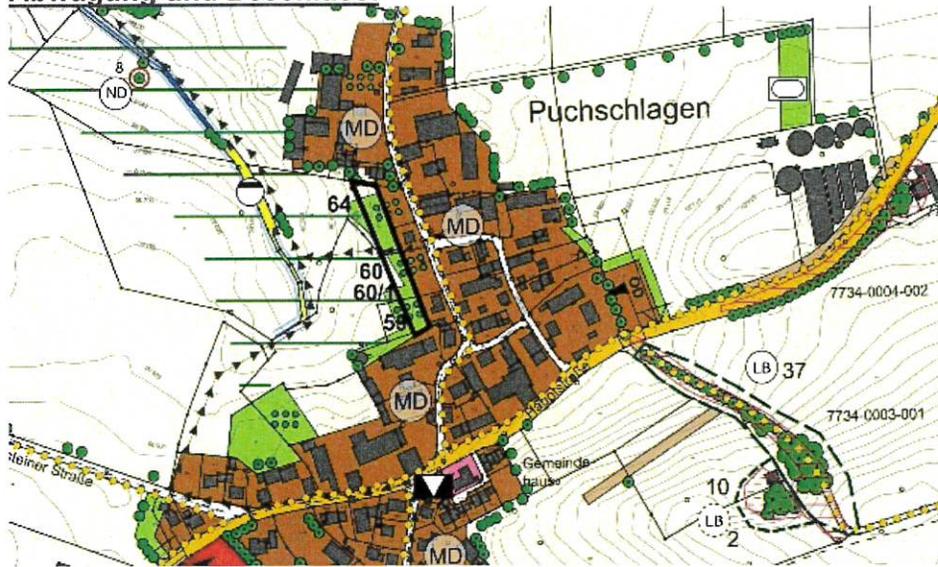
Antragsschreiben vom 20.11.2019:

Wir (die Unterzeichneten) stellen den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine Skizze unseres Änderungswunsches haben wir beigelegt. (*Verschiebung der best. FNP Grenze parallel um ca. 20 m nach Westen*)

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung und Beschluss:



Aus Sicht der Gemeinde ist für eine Bebauung in zweiter Reihe die Erschließung nicht gesichert. Eine Aufnahme als MD soll deshalb nicht erfolgen.

Zudem wurde der Antrag für Fl.-Nr. 59, Gmkg. Puchschlagengemarkung zurückgenommen. Der Eigentümer hat dem Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung der Gemeinde nicht zugestimmt und kein Interesse an einer Baulandentwicklung auf seinem Grundstück.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.7 Flur-Nr. 48, Gemarkung Puchschlagengemarkung

Antragsschreiben vom 28.11.2021

Hiermit beantrage ich die Wiederaufnahme des gesamten Hofgrundstücks Flur-Nr. 48, Gemarkung Puchschlagengemarkung in den Flächennutzungsplan.

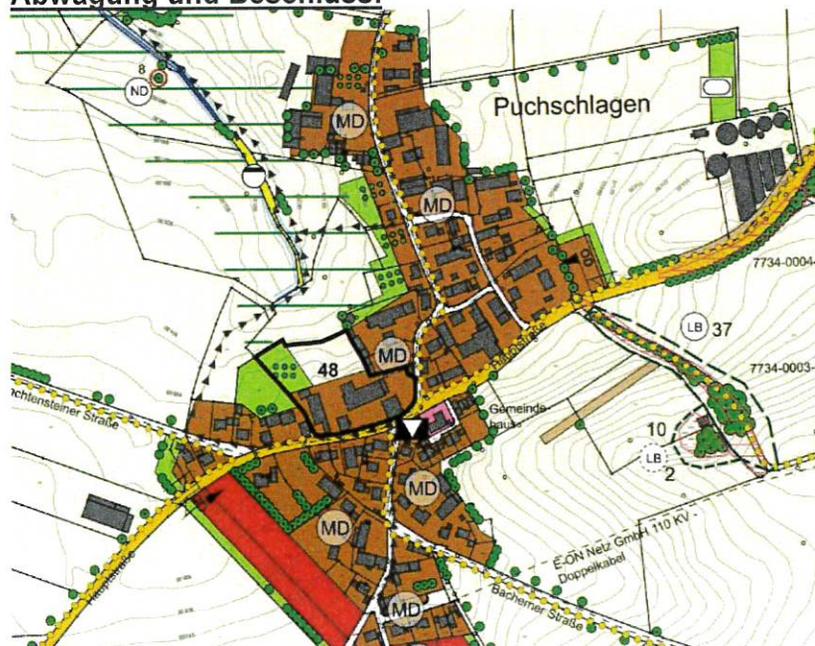
Bis vor 14 Jahren war die Hoffläche im FNP aufgeführt, so die Auskunft vom örtlichen Bauamt.

Es ist nicht nachvollziehbar warum die Fläche gelöscht wurde.

Momentan läuft das Genehmigungsverfahren für eine überdachte Lagerhalle, landw. genutzt, auf dem hiesigen Grundstück (siehe Lageplan).

Für die betriebliche Weiterentwicklung ist es dringend notwendig, die Fläche im FNP für landw. Nutzung aufzunehmen.

Abwägung und Beschluss:



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ist der nördliche Bereich der Fl.-Nr. 48, Gemarkung Puchschlagen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche (Obstwiese) dargestellt. Auch vorher war diese Fläche nicht als MD dargestellt. Eine Erweiterung des MD nach Norden soll nicht erfolgen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.8 Flur-Nr. 63, Gemarkung Puchschlagen

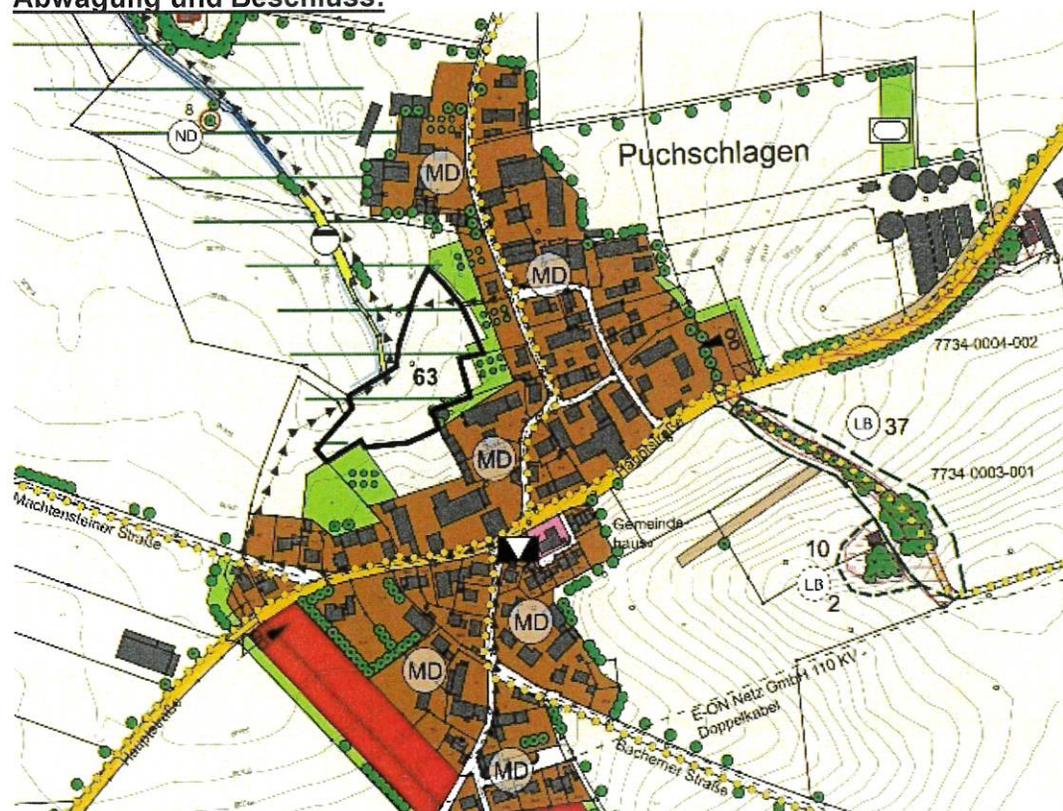
Antragsschreiben vom 06.02.2020:

Bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplans bitten wir um Anpassung einer Fläche, um unseren landwirtschaftlichen Betrieb sowie den Wohnraum für unsere Nachkommen zukunftsfähig aufzustellen:

Gemeinsam mit den Nachbarn [REDACTED] soll eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Hierfür bitten wir 999 m² (vom östlichen Grundstücksteil) der Flur-Nr. 63 der Gemarkung Puchschlagen in Dorfgebiet (MD) umzuwidmen. Dies würde das Dorf abrunden. Erschließung ist gesichert.

Gerne stehen wir für ein persönliches Gespräch bereit und versichern schon vorab, dass wir maximal offen für alles sind. Wir danken schon vorab für Ihre Unterstützung.

Abwägung und Beschluss:



Aus Sicht der Gemeinde ist für eine Bebauung in zweiter Reihe die Erschließung nicht gesichert. Eine Aufnahme als MD soll deshalb nicht erfolgen. Hinzu kommt die fehlende Anbindung an die Bebauung an der Rohfeldstraße.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.9 Flur-Nr. 612/1, Gemarkung Puchschlagen

Antragsschreiben vom 21.04.2021:

Mit dem Tod unseres Vaters, [REDACTED] am 10.03.2021, sind meine Geschwister und ich gemeinschaftliche Erben der Flur-Nr. 612/1 geworden.

Im Zuge der geplanten Neuaufstellung / Erweiterung des FNP wollen wir als Erben, auch im Sinne unserer Kinder, an der Fläche als Baufläche für zwei Wohngebäude festhalten. Wir wünschen keine Entnahme aus dem Flächennutzungsplan und bitten, wenn möglich, das gesamte Grundstück Flur-Nr. 612/1 mit 3.500 m² als Bauland in die Neuaufstellung / Erweiterung aufzunehmen.

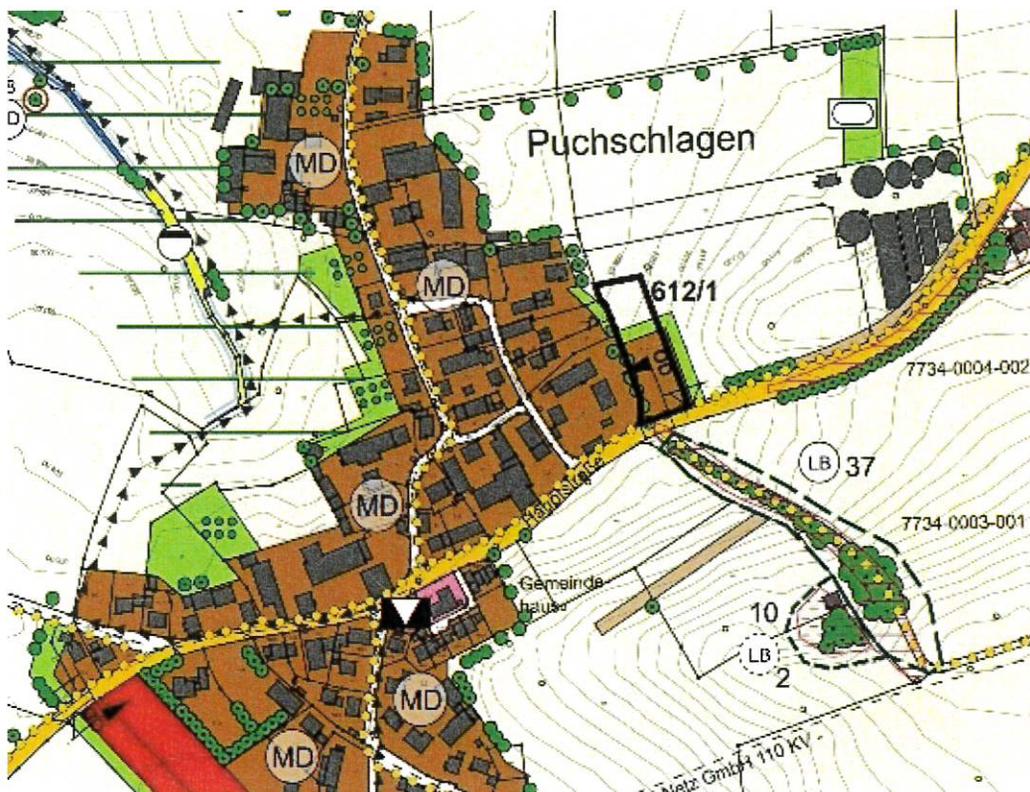
Wir bitten Sie um Prüfung und schriftliche Stellungnahme bis 31.05.2021 ob:

- a) Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Wohnbaulandentwicklung vom 21.02.2020 für die Teilfläche von Flur-Nr. 612/1, die sich im Dorfgebiet des derzeitigen FNP befindet, zum Tragen kommt.
- b) Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Wohnbaulandentwicklung vom 21.02.2020 zum Tragen kommt, wenn die restliche Fläche des Grundstücks Flur-Nr. 612/1 zusätzlich zu der bereits im Dorfgebiet befindlichen Fläche in die Neuaufstellung / Erweiterung des FNP als Bauland aufgenommen wird.

Eine Planskizze der Flur-Nr. 612/1 ist beigelegt. Die ungefähre Fläche, die sich im Dorfgebiet des derzeitigen FNP befindet, ist gelb markiert.

Vielen Dank für Ihre Mühe.

Abwägung und Beschluss:



Die Ausweitung des MD-Bereichs ist aus Sicht der Verwaltung schlüssig und möglich. Die Aufnahme als MD soll in Verbindung mit der Teilfläche der Flur-Nr. 612 in Richtung Norden erfolgen.

Die Darstellung des MD im Flächennutzungsplan ist nicht verbindlich. Baurecht kann nur durch die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden, dabei gelten grundsätzlich die Leitlinien aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Schwabhausen zur Wohnbaulandentwicklung.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.10 Flur-Nr. 378, Gemarkung Rumeltshausen, Freie Wähler Schwabhausen

Antragsschreiben vom 13.07.2022:

Einplanung einer Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebiets an St2047.

Die Fraktion Freie Wähler Schwabhausen beantragt hiermit eine Straßenführung von der St2047 (zwischen Stetten und Schwabhausen) zur DAH10 (Höhe Abzweigung nach Oberbachern) in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmen. Da die Kreuzung St2047 / DAH10 in Stetten jetzt schon überlastet ist, halten wir eine zusätzliche Anbindung für das geplante Gewerbegebiet für unbedingt erforderlich. Es soll bereits in der jetzigen Planungsphase ein Korridor für diese Straße freigehalten werden.

Abwägung und Beschluss:



Wie in der Begründung ausgeführt, soll für die verkehrsmäßige Erschließung (insb. Aufnahmefähigkeit der Kreuzung in Stetten) auf der nachfolgenden Planungsebene ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden. Daraus kann man die notwendigen Folgerungen schließen – auch bzgl. der Erforderlichkeit einer evtl. zusätzlichen Anbindung von der St 2047 zur DAH 10.

Über Fl. -Nr. 378 soll eine mögliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die St 2047 aufgenommen werden (vergleichbar der Darstellung für die Ortsumgehung Arnbach).

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.11 Flur-Nr. 434, Gemarkung Rumeltshausen

Die Gemeindeverwaltung Schwabhausen erhielt in der Gemeinderatssitzung am 25.01.2022 den Auftrag eine Ausweitung der Fläche MD um eine Bebauung in 2. Reihe für den südwestlichen Ortseingang von Rumeltshausen zu ermöglichen.

Abwägung und Beschluss:



Für die Flächen am südwestlichen Ortseingang von Rumeltshausen ist keine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses gegeben. Deshalb werden keine zusätzlichen Flächen dargestellt.

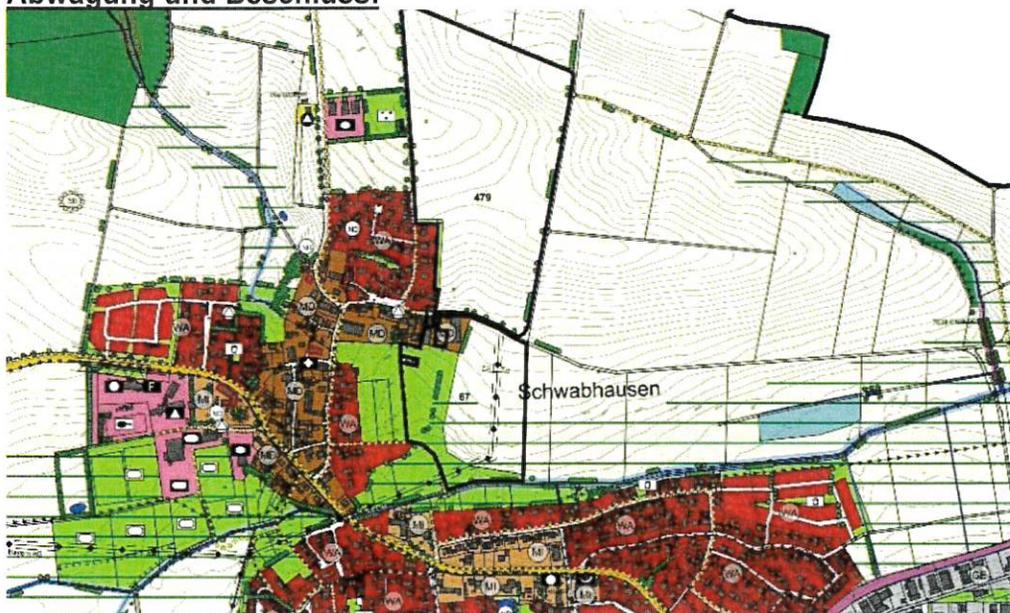
Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.12 Flur-Nrn. 67, 68 und 479 Tfl., Gemarkung Schwabhausen

Schreiben vom 01.04.2020:

Da sich die Eigentumsverhältnisse der Flur-Nrn. 67, 68 und 479, Gemarkung Schwabhausen geändert haben, beantrage ich hiermit, als neue Eigentümerin, dass die o.g. Flächen aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden. An einer Wohnbebauung habe ich kein Interesse und wünsche daher keine Überplanung meiner o.g. Grundstücke. Dabei möchte ich noch auf das Schreiben vom 24.09.2009 verweisen, bei dem bereits die Vorbesitzerin ihr Desinteresse an einer Wohnbebauung der o.g. Flächen dargelegt hat.

Abwägung und Beschluss:



Die Darstellung von Bauflächen auf Fl.-Nr. 67, 68 und 479, Gemarkung Schwabhausen wurde bereits im Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 26.07.2022) zurückgenommen, da hier auf absehbare Zeit keine Wohnbebauung umsetzbar ist. (vgl. Planzeichnung sowie Kap. 3.5.2 und 3.5.13 der Begründung).

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

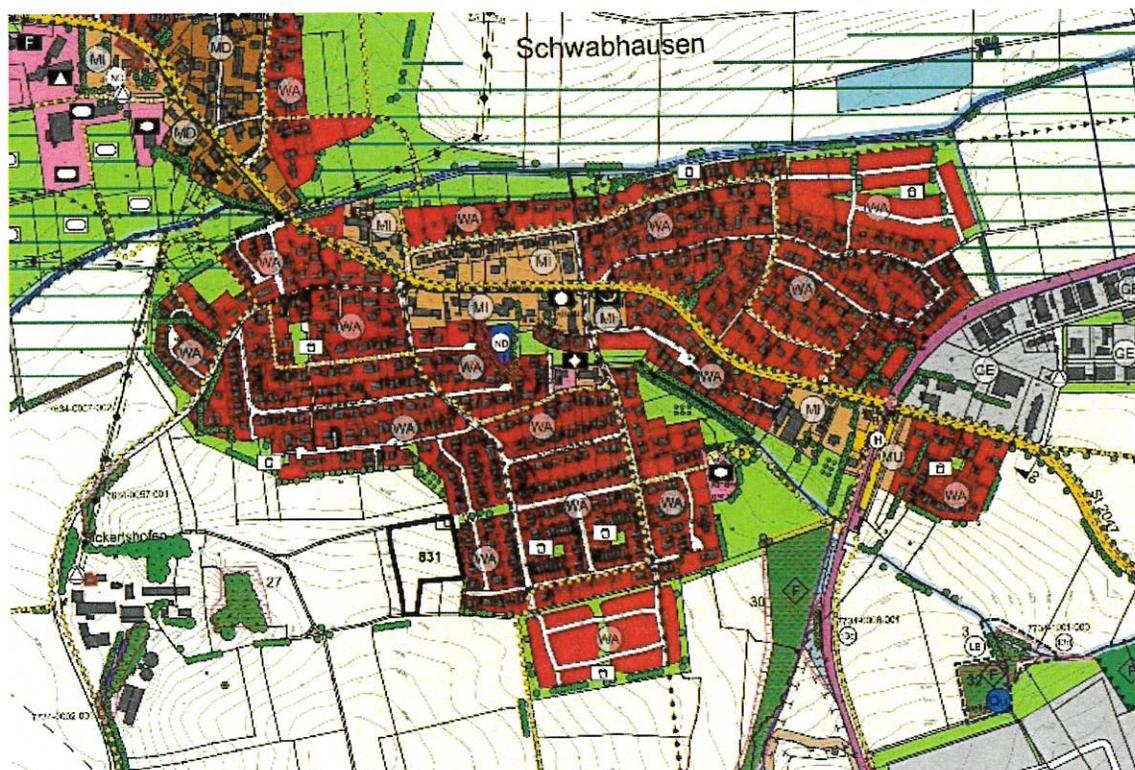
2.13 Flur-Nr. 831, Gemarkung Schwabhausen

Antrag vom 29.10.2019 per E-Mail:

Nun, da das Thema Flächennutzungsplan zum aktuellen Thema wird, dürfen wir daran erinnern, dass wir nach wie vor Interesse haben, die Fläche 831 mit einzubringen.

Für ein persönliches Gespräch kommen wir jederzeit vorbei.

Abwägung und Beschluss:



Eine Aufnahme von Fl.-Nr. 831, Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche soll aufgrund der möglichen Beeinträchtigung (Geruchsemissionen) durch den landwirtschaftlichen Betrieb in Sickertshofen derzeit nicht erfolgen.

(vgl. auch Beschluss vom 08.10.2019 (BA) und 11.10.2019 (GR) zu Punkt 1.5.3, 1.5.4 und 3.2.2)

Für den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ liegt eine Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch (MTS, 16.07.2019) durch die umliegenden Tierhaltungsanlagen sowie eine Biogasanlage (Sickertshofen) vor.

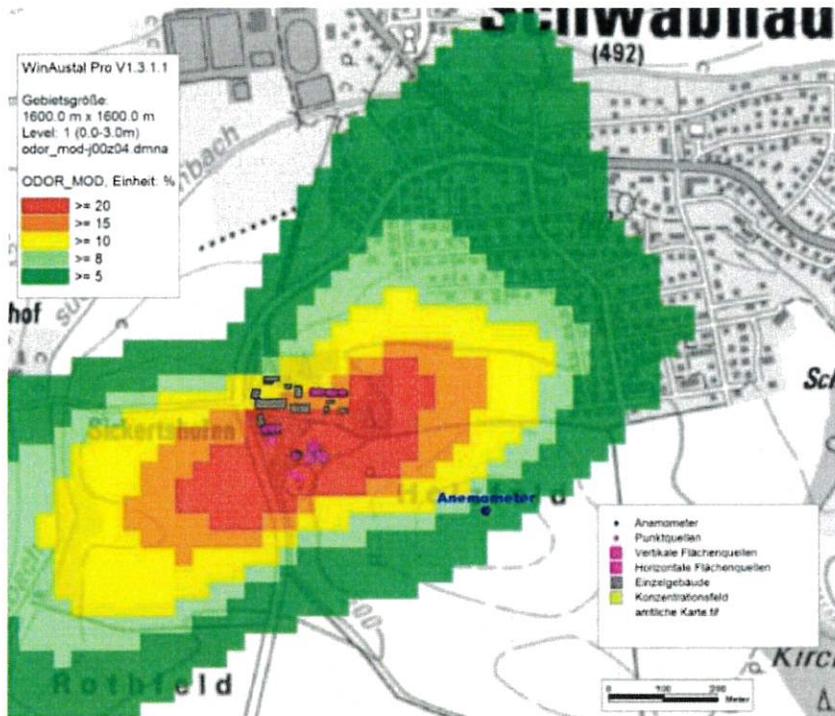


Abb. 7 gem. MTS, 16.07.2019: Geruchsbelastung pro Jahr in %

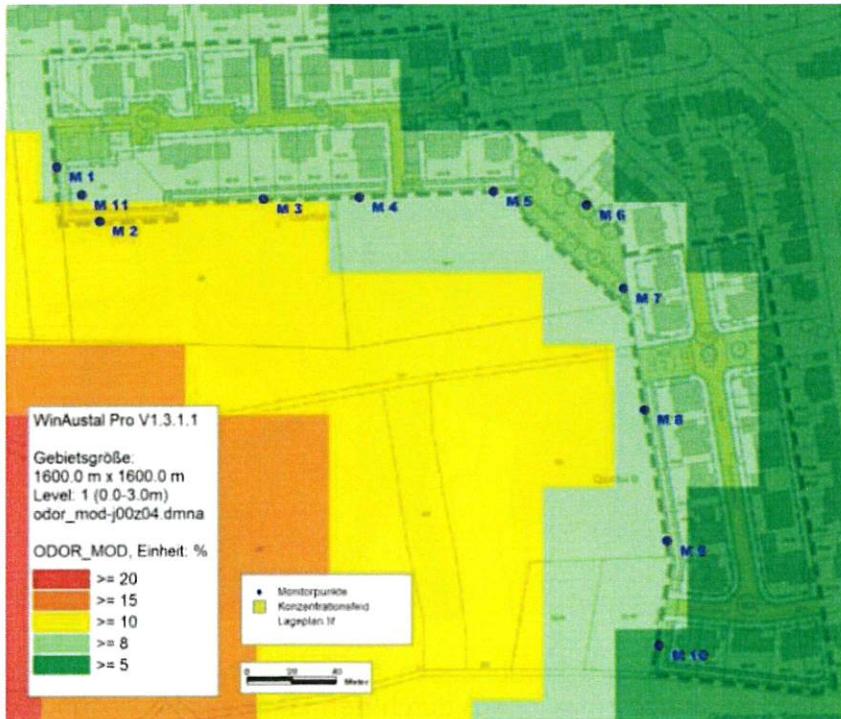


Abb. 8 gem. MTS, 16.07.2019: Geruchsbelastung pro Jahr in %

Die Ausbreitungsrechnung mit den Emissionsquellen der Tierhaltungs- und Biogasanlage hat gezeigt, dass die Gesamtbelastung für Geruch im Gebiet des Bebauungsplanes bei 5 bis 10 % der Jahresstunden liegt. Der max. Immissionswert IW für Wohngebiete liegt gem. GIRL bei 10 %. (vgl. MTS, 16.07.2019)

Für Fl.-Nr. 831, Gmkg. Schwabhausen würde die Geruchsbelastung pro Jahr den max. Immissionswert für Wohngebiete von 10% pro Jahr gem. Darstellung MTS vom 16.07.2019 überschreiten.

Sollte die Landwirtschaft irgendwann nicht mehr bestehen, kann die Fläche (auch im Zusammenhang mit den anschließenden Fl.-Nrn. 855 TF, 855/3 TF, 855/7 TF, 306, 853/1, 854/31, 854 TF, 829, 828 TF, 830 und 888 TF, Gemarkung Schwabhausen) neu beurteilt werden.
Eine Änderung des FNP könnte dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.14 Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße

Sammel-Stellungnahme aus den Wohngebieten südliches Schwabhausen

Aufstellung der eingegangenen Stellungnahmen verschiedener Anlieger - siehe Anlage!

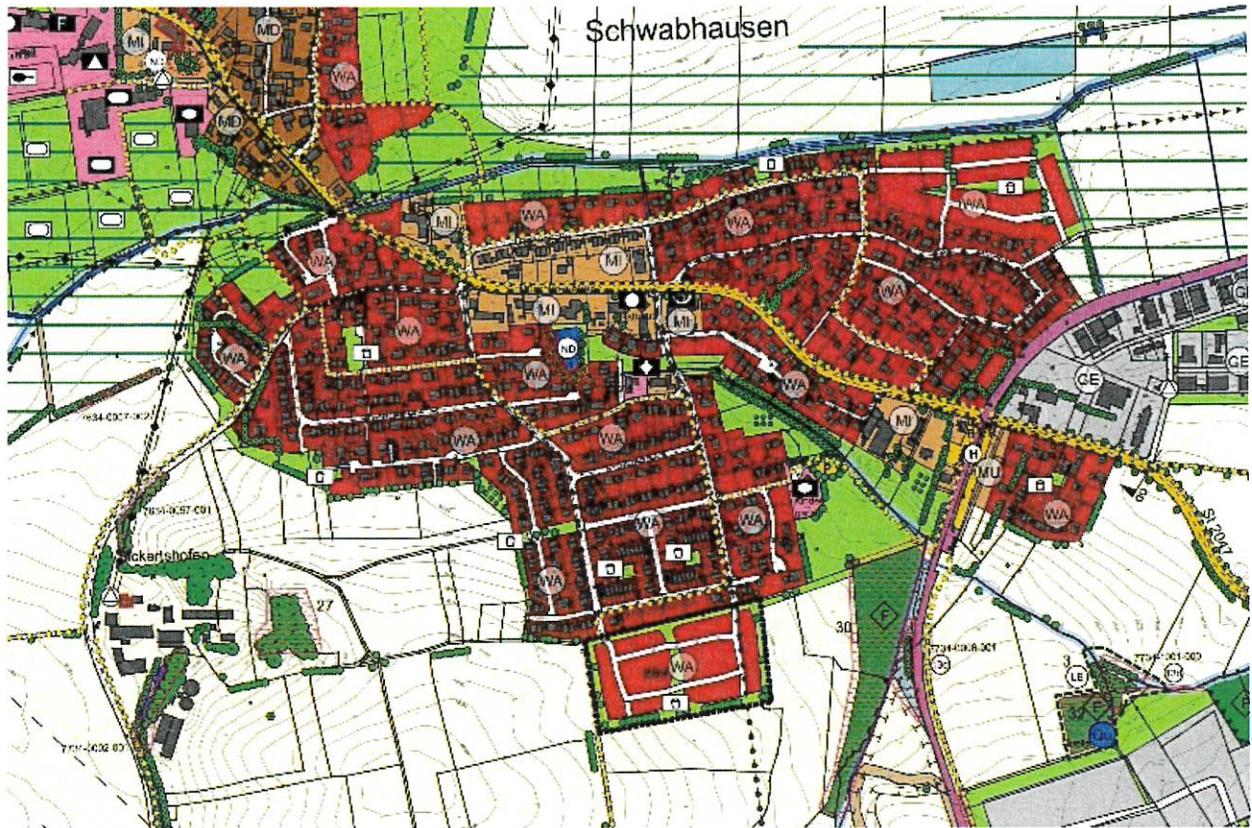
Ich lehne die Änderung des Bebauungsplans/ Flächennutzungsplans Schwabhausen Süd aus den folgenden Gründen ab:

- Die **Zufahrtsstraßen sind nicht ausreichend dimensioniert**, um den Verkehr von und in das neue Wohngebiet sicherzustellen. Die Blumenstraße weist im nördlichen Teil eine unübersichtliche und enge S-Kurve auf, die bereits heute bei dem geringeren Verkehrsaufkommen nur mit besonderer Vorsicht passiert werden kann. Als Zufahrtsweg bleibt somit nur die **Ludwig-Thoma-Straße, deren Verkehrsbelastung stark zunehmen wird. Die Zunahme des Verkehrs ist eine Gefährdung für unsere Kinder.**
- Die erhebliche Ausweitung der Bebauung in den bisher landwirtschaftlich genutzten Süden der Gemeinde Schwabhausen hat einen erheblichen **Flächenverbrauch zur Folge (etwa 300 a = 30.000 m²) mit allen negativen Konsequenzen für Natur, Klima und Wasserhaushalt**
- Mit der Ausweisung dieser Flächen erfolgt keine Abrundung des bebauten Gemeindegebiets. Sie führt zu einer **erheblichen Erweiterung der bebauten Fläche der Gemeinde in Richtung zur Verbindungsstraße zwischen Stetten und Puchschlag zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Fläche.**
- Die Bebauung in der Gemeinde weist viele Lücken auf. Außerdem sind Abrundungen möglich, die ein Wachstum über viele Jahre mit dem von der Gemeinde gewünschten Wachstum von 1% im Jahr zulassen. Hierzu wird auch die vom Gesetzgeber geplante Grundsteuerreform beitragen, deren Wirkung abgewartet werden kann. **Die geplante ausgedehnte Erweiterung der Bebauung nach Süden ist daher nicht erforderlich.**
- Zahlreiche vorhandene Häuser werden in den nächsten Jahren von älteren, teils zu zweit oder einzeln lebenden Besitzern an Familien mit Kindern weitergegeben oder verkauft werden. Zudem ist eine Nachverdichtung möglich.
Deshalb ist auch aus diesen Gründen eine Zunahme der Gemeindemitglieder zu erwarten, ohne dass große Flächen neu ausgewiesen werden müssen.
- Der Weg von der Kornblumenstraße zu dem Waldstück im Süden wird von mir und von vielen Bürgern aus dem gesamten Gemeindegebiet für Wanderungen und Spaziergänge genutzt. **Dieses Erholungsgebiet verliert durch die Bebauung an Qualität.**
- Folgende zusätzliche Stellungnahme(n) ist/ sind mir wichtig:
 - o Es fehlt dann die nötige Infrastruktur: Kindergarten, Schule, usw.
 - o Abwasser / Wasser, der Kanal ist jetzt bereits nicht ausreichend
 - o Infrastrukturmaßnahmen, Kommunale und soziale, sind erforderlich!
Wasser / Abwasser: der Abwasserkanal ist jetzt bereits nicht ausreichend.
Folge bei starken Regenfällen: Sturzbach auf der Straße, volllaufende Keller.

- Sofern die Erschließung der zum Thema stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes südl. der Kornblumenstraße über die Ludwig-Thoma-Str. und/oder die Blumenstraße erfolgt, lehnen wir diese Änderung hiermit ab.
- Ebenso schließen wir uns weitgehend den umseitigen Ausführungen Punkt 1 der "Initiative Bebauungsplan Schwabhausen südl. der Kornblumenstr." an und lehnen auch aus diesem Grund die geplante Änderung ab.
- Das Abwassernetz im Blumenviertel stößt jetzt schon an seine Grenzen; das ist der Gemeinde bekannt. Mit der Ausweitung des FNP und der damit verbundenen Bebauung wird wohl zwingend ein Ausbau des Systems verbunden sein. Als Anwohner sehe ich Kosten, ggfs auch durchsteigende Umlagen und Gebühren, auf mich zukommen die nicht entstehen, wenn das Areal nicht bebaut wird.
- Die Infrastruktur hinsichtlich der Betreuungseinrichtungen für Kinder, insbesondere Kindertagesstätten, hat seine Grenze erreicht. In diesem Bereich werden durch eine Ausweitung der Flächennutzung massive Investitionen der Gemeinde notwendig sein. Ich sehe nicht, dass die Gemeinde Planungen anstrebt, um die o.a. Infrastruktur für den potentiellen Zuzug durch die massiv ausgeweitete Flächennutzung aufzurüsten. Unabhängig davon ist damit zu rechnen, dass der Arbeitsmarkt schlicht das Personal für diese Einrichtungen nicht vorhalten werden kann.
- Mit der ausgeweiteten Flächennutzung wird ein deutliches Signal, weg von der viel beschworenen dörflichen Struktur und Gemeinschaft, hin zu einem anonymen "Wohn Schwabhausen" gesetzt, in dem man sich nicht mehr kennt und grüßt.
- Insbesondere mit dem Blick auf das Areal „Schwabhausen-Süd“, südl. des Blumenviertels und die Eigentumsverhältnisse dort, drängt sich der Gedanke an die Bereicherung einzelner auf Kosten der Anwohner auf. In diesem Zusammenhang hat auch die Auslegung der geplanten Änderung des FNP während der Ferienzeit ein "Gschmäcke".
- Fraglich ist auch wie sich die Kanal-Situation auf die Anwesen nördlich des neuen Baugebietes auswirkt.
- Ortsrand Bebauung bedeutet Häuser Erdgeschoss + Dach = vertane Fläche, nur für Gutverdiener.
Sinnvoller wäre mehrgeschossige Bebauung in Baulücken mit bezahlbarem Wohnraum für Normalverdiener. Betrifft junge Familien und Senioren.
- Vor Erweiterung und Ausweisung neuer Baugebiete sollten die Baulücken im besteh. Bebauungsplan ausgefüllt werden. Als Beispiel ist die Thomawiese im Ortszentrum zu nennen. Dieser Ortsteil liegt brach und ist nur für event. 1 Woche für das Bürgerfest genutzt. Viel besser wäre es die Thomawiese für eine sinnvolle Nutzung für das ganze Jahr heranzuziehen.
- Die Straßen im Blumenviertel sind eh schon zu eng. Fragen Sie mal den Winterdienst und die Müllabfuhr!
- Der Anschluss der neuen Baugebiete an das Kanalnetz wird Ausbau bzw. Neubau des Kanalnetzes nach sich ziehen. Die Kosten hierfür werden den Gemeindebürgern aufgebürdet, die bereits mehrfach für den Kanal bezahlt haben.
- Ein so großes Baugebiet führt unweigerlich zu einem größeren Bevölkerungswachstum, als vom Gemeinderat gewünscht und für die aktuelle Infrastruktur verträglich.

- Unsere Eiche, ein "Naturdenkmal" (Es gibt nur noch wenige). Leider wurde es durch unseren letzten Bgm. und dem Gemeinderat nicht entsprechend gewürdigt. Diesem Juwel wird durch eine zusätzliche Bebauung noch mehr Wasser entzogen.
- Ich bin gegen die geplante Bebauung südlich der Kornblumenstr. Die bisherige Ortsgrenze ist ein wunderbarer Übergang von bebautem in landw. Gebiet mit Naherholungswert für uns Bürger Schwabhausens und sollte nicht ohne Not aufgegeben werden.
- Kanalisation ist überfordert
- Wohnen ist ein mittlerweile fast schon unbezahlbares Gut. Ein Neubaugebiet ist daher unumgänglich. Ein wie zu meiner Zeit bezahlbares Grundstück zu kaufen ist für Bürger nur mehr ein Traum, zumal jetzt die Leitzinsen steigen werden und somit die Kredite sprunghaft verteuert werden.
Es stellt sich jedoch die Frage wie soll das Thema in Zukunft mit Neubaugebieten bewältigt werden?
Ein unbestrittenes Thema ist dabei die Überbevölkerung generell. Nicht nur Schwabhausen auch im gesamten Landkreis ist die Neubebauung in den letzten Jahren dermaßen rasant gewachsen, dass sich die Frage stellt "wie bewältigt das die Natur die Ausbeutung von Grund und Boden". Im Landkreis ist auch kein Halt geboten, z.B. beim Bau von Flachbauten (z.B. GADA, Gernlinden, Maisach). Mittlerweile eine Verwüstung der Natur ohne dass damit Wohnraum erzeugt wurde. Auch beim Begriff Überbevölkerung sind keine ersichtlichen Maßnahmen von der Regierung (Bund, Landkreise, Gemeinden) ersichtlich. Somit werden weitere Bebauungsgebiete in den Gemeinden unumgänglich sein. Die Zukunft ist das auf jeden Fall nicht.
- Die Ludwig-Thoma-Str. wird von mehreren Autofahrer-innen mit wesentlicher höherer Geschwindigkeit als die erlaubten 30 km/h befahren, auch ohne Beachtung der Vorfahrtsregeln. Die Gemeinde hat für uns erkenntlich nichts unternommen, um diesen Sachverhalt zu unterbinden. Durch die geplante Verlängerung der L-Th-Str. ist auch eine Erhöhung der Geschwindigkeit zu erwarten.
- Die Vergrößerung der Wohngebietsfläche erfordert auch eine äquivalente Vergrößerung der Gewerbeflächen (im Ort) notwendig, um die Versorgung der zugezogenen und bereits vorhandenen Bevölkerung zu gewährleisten. Laut Änderung des FNP scheint aber eine Rücknahme von Gewerbeflächen (im Ort) vorgesehen zu sein. Die zugezogene und vorhandene Bevölkerung müsste also vermehrt pendeln, um die Versorgung zu gewährleisten. Damit erhöht sich der Pendelverkehr und die Lebensqualität der Bevölkerung sinkt.
- Die Abwasserkanalsituation nördlich der Kornblumenstr. (zwischen Frühlingsstr. und Kornblumenstr.) ist bereits heute bei Starkregen extrem angespannt, so dass Rückstau in die Häuser erfolgt. Ein zusätzlicher Anschluss eines weiteren Baugebietes an die bestehende, dafür nicht ausgelegte Kanalisation führt zu noch mehr Rückstauereignissen. Dies ist auch vor dem Hintergrund einer Zunahme von Starkregenereignissen zu sehen.
- Die Blumenstraße ist verkehrs- und kanalmäßig nicht mehr aufnahmefähig!
- Die Auslegung des Abwasserkanals ist für weitere Bebauung nicht ausgelegt. Dadurch besteht Überflutungsgefahr für die tieferliegenden Anwohner des bestehenden Wohngebiets.

Abwägung und Beschluss:



Zum Thema Verkehrsbelastung:

Das Gebiet wird durch die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße erschlossen. Auf diesen Straßen wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen erstrecken und auf weitere innerörtliche Verkehrswege verteilen.

Für die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße liegen Verkehrszählungen vom Januar/ Februar bzw. September/ Oktober 2022 vor:

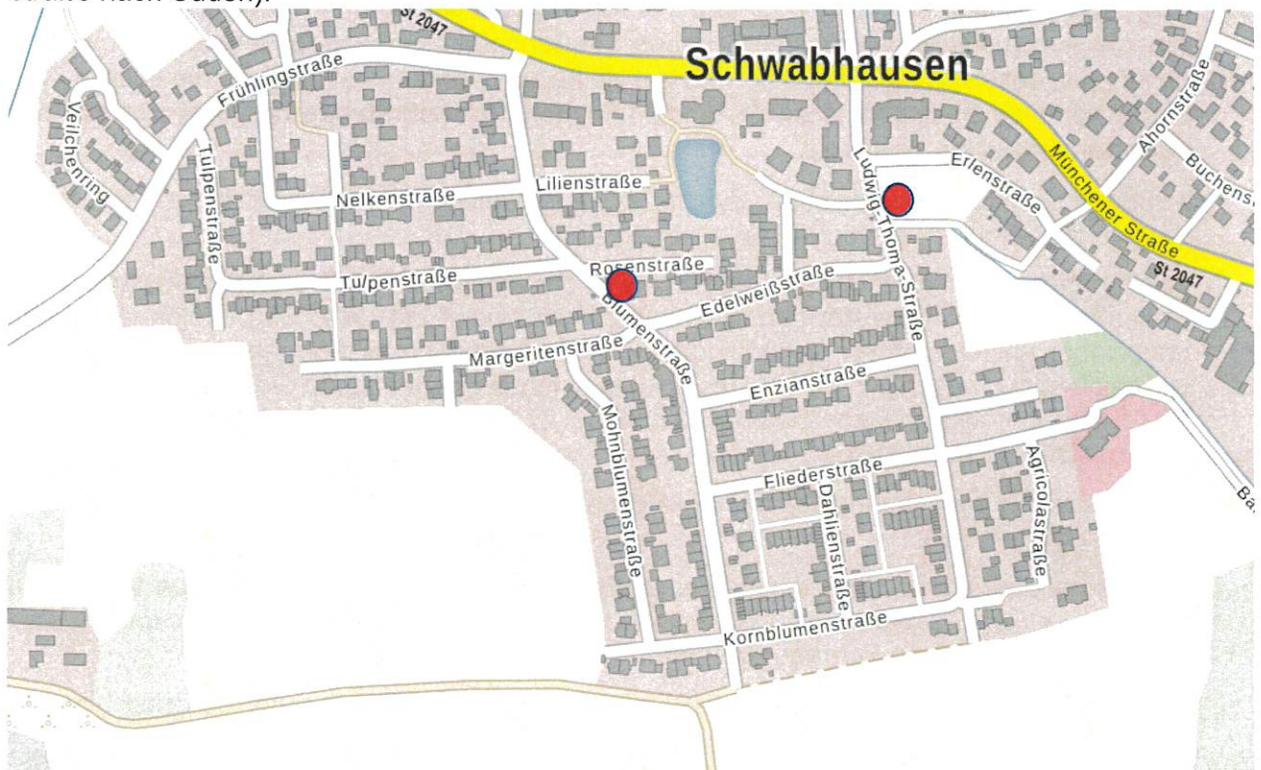
Verkehrszählung Blumenstraße (Höhe Hs.-Nr. 3)				
		Fahrzeuge		
Datum	Wochentag	ge- samt	ankommend	abfahrend
15.02.2022	Dienstag	632	279	353
13.02.2022	Sonntag	385	185	200
07.02.2022	Montag	654	296	358
31.01.2022	Montag	664	293	371
30.01.2022	Sonntag	423	197	226
21.01.2022	Freitag	682	315	367

Verkehrszählung Ludwig-Thoma-Straße				
		Fahrzeuge		
Datum	Wochentag	gesamt	ankommend	abfahrend
26.10.2022	Mittwoch	721	356	365
23.10.2022	Sonntag	333	139	194
17.10.2022	Montag	658	318	340
07.10.2022	Freitag	580	296	284
29.09.2022	Donnerstag	599	290	309

Gemäß den Verkehrszählungen beträgt der Fahrverkehr auf den bestehenden Straßen im Schnitt

- ca. 573 Fahrten pro Tag für die Blumenstraße und
- ca. 578 Fahrten pro Tag für die Ludwig-Thoma-Straße.

Damit werden Wohnbauflächen im Umfang von ca. 10,5 ha erschlossen (ab ca. Höhe Edelweißstraße nach Süden).



Ausschnitt Bayernatlas mit Markierung ungefähre Standorte der Verkehrszählung © Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit der Neudarstellung von ca. 3,36 ha Wohnbaufläche ist von zusätzlich **ca. 50 bis 55 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).

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** für die Blumenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße (575 Fahrten pro Tag x 2,52 ha / 10,5 ha = 138)

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 - nach den statistischen Zahlen von 2021 beträgt die durchschnittliche Belegungsdichte ca. 2,2-Personen/WE – zugrunde, ist von etwa 120 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
- 4 Wege / Werktag
- Motorisierungsgrad 70%
- 1,5 Personen / Fahrzeug

$120 \text{ Personen} \times 4 \text{ Wege} \times 0,7 / 1,5 = 224 \text{ Fahrbewegungen}$

Aus o.g. Parameter lassen sich für **120 Personen** somit ca. 224 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-Thomastraße verteilen, bedingt dies jeweils eine **zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 112 Fahrten** auf jeder der beiden Straßen.

Auf Bebauungsplanebene gibt es Gerichtsurteile, ab welchen Werten zusätzliche Verkehrsbelastungen nicht mehr als geringfügig anzusehen sind:

Die Zunahme des Verkehrs bzgl. Lärmschutz ist prinzipiell auch für Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplanes in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Belastung infolge eines Bebauungsplanes ansteigt. Ist der planbedingte Zusatzlärm allerdings nur geringfügig oder der Verkehr wirkt sich nur unwesentlich auf Grundstücke aus, muss die Gemeinde diesen Belang nicht in der Abwägung berücksichtigen (BayVGH Urteil v. 27.04.2016 – 9 N 13.1408 und Urteil vom 09.03.2020 – 15 N 19.210).

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof - Beschluss vom 05.02.2015 – 4 B 1756/14N – führt zur „Geringfügigkeit“ aus:

*„Insgesamt dürfte der Schwellenwert der **Geringfügigkeit bei der Zunahme von Verkehrslärm nach dieser Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs also bei etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag** anzusetzen sein.“*

Der BayVGH (09.03.2020 – 15 N 19.210) folgt dieser Argumentation unter Berücksichtigung des Einzelfalls und legt folgende Parameter in Bezug auf den VGH Kassel zugrunde:

- 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 = 316 Fahrbewegungen

Auch nach diesem Ansatz ist bei einer Halbierung des zusätzlichen Verkehrs über die vorhandenen Straßen, d. h. **je ca. 158 zusätzliche Fahrbewegungen** auf der Blumenstraße und der Ludwig-Thoma-Straße nur von geringfügigen Auswirkungen auszugehen.

Nach oben genannten grob überschlägigen Berechnungen ist nicht zu erwarten, dass der Schwellenwert von 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auf den bestehenden Straßen erreicht wird.

Auf der nachfolgenden Planungsebene wird ggf. ein Verkehrsgutachten erstellt, das u. a. auch ermittelt, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann.

Eine Geschwindigkeitsregelung auf den Erschließungsstraßen ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Auf der nachfolgenden Planungsebene können hier entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung berücksichtigt werden.

Zum Thema Abwasser/ Kanal:

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

Um den Bedenken Rechnung zu tragen, wird in der Begründung unter Punkt 3.5.1 ergänzt, dass als vorbereitende Maßnahmen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes hydraulische Berechnungen durchgeführt und geprüft werden muss, inwieweit bauliche Maßnahmen, insbesondere für den Rückhalt von Niederschlagswasser erforderlich sind.

Zum Thema Infrastrukturfolgekosten:

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

Zum Thema Flächenverbrauch:

Im Sinne des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die geplante Baufläche umfasst insgesamt ca. 3,36 ha inkl. Grünflächen und Erschließung. Die Gemeinde strebt 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.

Zum Thema „äquivalente Vergrößerung der Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen“

Für die gewerbliche Baufläche im Süden des bestehenden Gewerbegebietes „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ in Schwabhausen ist auf absehbare Zeit keine Umsetzung zu erwarten, da die Fläche nicht verfügbar ist. Deshalb wurde die Fläche (ca. 2,11 ha) mit der 4. Änderung herausgenommen und stattdessen eine Erweiterung des Gewerbegebietes westlich von Stetten (um ca. 7,06 ha) geplant. Damit ergibt sich in der Summe eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet um 4,95 ha.

Hier sollen vorrangig Flächen für kleine und mittelständische Betriebe entstehen. Dadurch wird die heimische Wirtschaft gestützt und wohnortnahe Arbeitsplätze für die heimische Bevölkerung geschaffen. Grundlagen für das Bebauungsplanverfahren zu dem Gewerbegebiet liefert auch das derzeit in Erstellung befindliche Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde.

Zum Thema Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet/ Nachverdichtung/ Nutzung von bestehenden Baulücken/ innerörtlichen unbebauten Flächen/ sozialen Einrichtungen (Kindergarten, Schule etc.):

Im Gemeindegebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland.

Gemäß den Zahlen des Landesamts für Statistik entsteht für die nächsten 15 Jahre im Gemeindegebiet Schwabhausen ein Bedarf von ca. 12,7 ha an Bauflächen, die Gemeinde geht in ihrem Flächenmanagement von 12,1 ha Bedarf aus und mit der Zielsetzung von 1% Wachstum pro Jahr ergäbe sich sogar ein Bedarf von 26,9 ha. Das Wachstum der letzten Jahre war deutlich unter 1%. Mehrmals wurde in den letzten Jahren die Dreizügigkeit bei den 1. Klassen nicht erreicht. Dies lag immer an zu geringen Schülerzahlen.

Ca. 15,76 ha an Bauflächen stehen demgegenüber mit den im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Bauflächen und unter Berücksichtigung von verfügbaren Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung (Baulücken und bebaute Fläche mit Eigentümerwechsel) zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung.

Die Gemeinde stellt in ihrem Flächennutzungsplan dabei nur die Flächen dar, die voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren realisierbar sind. Die folgende Entwicklung von Bebauungsplänen erfolgt sukzessive und bedarfsangepasst, wobei auch die Erforderlichkeit von entsprechenden sozialen Einrichtungen berücksichtigt wird.

Zum Thema Beeinträchtigung von Flächen für die Naherholung/ Weg von der Kornblumenstraße zu dem Waldstück im Süden

Die Wegeverbindung nach Süden bleibt weiterhin erhalten und kann damit als Spazierweg etc. genutzt werden. Entsprechende Festsetzungen können auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen. Grünflächen ermöglichen zudem eine Gliederung und Auflockerung sowie Eingrünung und Einbindung in die Landschaft.

Zum Beteiligungszeitraum:

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 12.08.2022 bis 16.09.2022 – also für 35 Tage. Eine gesetzliche Vorgabe für die Dauer des Zeitraums der Frühzeitigen Beteiligung gibt es in § 3 Abs. 1 BauGB nicht. Auch wenn sich dieser Zeitraum mit der Ferienzeit überschneidet, geht die Gemeinde davon aus, dass alle Bürger Gelegenheit zur Einsicht in die Planung und Abgabe einer Stellungnahme hatten.

Die Öffentlichkeit hat zudem noch einmal im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit sich zu der Planung zu äußern. Hierfür ist die Dauer eines Monats bzw. mindestens für 30 Tage vorgeschrieben.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2.15 Baugebiet „Schwabhausen-Süd“

Antragsschreiben vom 15.09.2022:

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider kann ich in der mir vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans keinen Hinweis auf mögliche negative Auswirkungen für das bestehende Wohngebiet im Blumenviertel finden.

Tatsache ist bereits heute, dass die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserentsorgung bei extremen Witterungsverhältnissen sehr grenzwertig ist und vergrößert werden sollte. Mir ist nicht bekannt, dass die vom Büro Mayr 2019 durchgeführte Analyse bisher zu konkreten Maßnahmen geführt hätte (siehe beigefügten Schriftverkehr). Mit der Ausweitung der Bebauung und einhergehender zusätzlichen Flächenversiegelung wird die Abwasserentsorgung für manch heutigen Bewohner des Blumenviertels zu einem echten Problemfall.

Des Weiteren ist bereits heute bekannt, dass die Verkehrsströme aus Blumenstr., Frühlingsstr. und Ludwig-Thoma-Str. bei der Einmündung in die Staatsstraße insbesondere zu Stoßzeiten zu einer Belastung führen. Die angedachte Bauplatzausweisung für mehr als 400 Bewohner wird diese Problemstellung nicht verringern. Aber auch dieses mögliche Problem wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht adressiert.

Antrag:

Eine Aufnahme der Flur-Nr. 889 in den geänderten Flächennutzungsplan sollte deshalb konditioniert werden. Eine Bebauung dieser Fläche darf erst dann erfolgen, wenn die oben angesprochenen Probleme zur Zufriedenheit der Bewohner im Blumenviertel gelöst sind.

Neben der speziell für Flur-Nr. 889 vorgetragenen Sichtweise, bitte ich alle Veränderungen dahingehend zu überprüfen, ob negative Auswirkungen auf bestehende Verhältnisse ausreichend überprüft wurden. Nachträglich festgestellte Überraschungen sollten damit weitestgehend vermieden werden.

Abwägung und Beschluss:

Zum Thema Abwasser/ Kanal:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Zum Thema Verkehr:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Zum Thema mögliche negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf bestehende Verhältnisse:

Selbstverständlich berücksichtigt die Gemeinde Schwabhausen bei allen vorgesehenen Änderungen die bestehenden Verhältnisse. Negative Auswirkungen auf den Bestand sollen vermieden werden.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2.16 Baugebiet „Schwabhausen-Süd“

Antragsschreiben vom 15.09.2022:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir **Einwendungen** gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022.

Es geht erneut um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen südlich der Kornblumenstraße.

Begründung:

- Bei einer zu erwartenden Neubausiedlung vom 30.000 qm ist mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs in der Blumenstraße, in der Ludwig-Thoma-Straße (hier sind wegen des naheliegenden Kindergartens viele Kinder unterwegs) und in der Kornblumenstraße (jetzt schon prekäre Parksituation) zu rechnen.
- Neben den genannten Belastungen für die Anlieger kommen für alle Einwohner zusätzliche Kosten für die Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Kinderbetreuung) zu. Diese Kosten sind ohnehin bereits jetzt schon sehr hoch.
- Die Bebauung hat negative Folgen für Natur, Klima und Wasserhaushalt. Sie stellt außerdem das pure Gegenteil einer ordnungsgemäßen Ortsabrundung dar.
- Bevor wertvolle landwirtschaftliche Flächen beseitigt und versiegelt werden, sollte die Verdichtung in der Ortsmitte forciert werden. Dies könnte die Gemeinde sogar teilweise durch eigene Flächen bewerkstelligen (bezüglich „Altes Schulhaus“ tut sich seit Jahren nichts!).
- Statt große Flächen neu im Flächennutzungsplan auszuweisen, sollte sich die Gemeinde Gedanken zum seniorengerechten Wohnen in Schwabhausen machen. Viele Wohnhäuser werden von den älteren Besitzern allein oder zu zweit bewohnt. Diese Häuser könnten Familien ein Zuhause bieten, wenn es entsprechende Wohnangebote für die Senioren gäbe, die weiterhin gerne in Schwabhausen bleiben würden.
- Der Weg von der Kornblumenstraße zum Waldstück im Süden wird von vielen Bürgern für Spaziergänge genutzt. Dieses Erholungsgebiet verliert durch die Bebauung an Qualität - und das, wo es in Schwabhausen bei Rad- und Spazierwegen an allen Ecken und Enden fehlt (Radweg Schwabhausen-Puchschlag: Ein unerfüllter Wunsch seit Jahrzehnten! Andere Gemeinden im Landkreis wissen, wie das geht).

Wir beantragen das geplante Neubaugebiet südlich der Kornblumenstraße aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die Gründe hierfür sind mehr als ausreichend, wenn zwischen den finanziellen Interessen eines Grundstücksbesitzers und den Anliegen vieler Bewohner sorgfältig und fair abgewogen wird.

Anmerkung: Dass der neue Flächennutzungsplan nun ausgerechnet in der Ferienzeit ausgelegt wird, hat nicht nur für uns ein deutliches „Gschmäcke“.

Abwägung und Beschluss:

Zum Thema Verkehr:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Zum Thema Infrastrukturfolgekosten:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Zum Thema negative Folgen für Natur, Klima und Wasserhaushalt/ Ortsabrundung:

Im Sinne des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Gemeinde strebt deshalb verdichtetes Wohnen an. Die geplante Baufläche umfasst insgesamt ca. 3,36 ha inkl. Grünflächen und Erschließung und schließt direkt an bestehende Bebauung an. Derzeit wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Durch eine umfassende Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sollen mögliche negative Auswirkungen soweit wie möglich minimiert und die Bebauung in die Landschaft integriert werden.

Zum Thema Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet/ Nachverdichtung/ Nutzung von bestehenden Baulücken/ innerörtlichen unbebauten Flächen:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Der Bedarf an Bauflächen besteht. Deshalb hält die Gemeinde an der geplanten Siedlungsentwicklung fest.

Zum Thema seniorengerechtes Wohnen in Schwabhausen:

Die Gemeinde macht sich bereits Gedanken über Wohnangebote für Senioren in Schwabhausen. Hierfür sollen in einem der künftigen Bebauungspläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zudem wurden bei der Bedarfsermittlung auch bebaute Flächen mit Wohnbebauung, bei denen aufgrund der Altersstruktur in den nächsten 15 Jahren mit einem Eigentümerwechsel zu rechnen ist berücksichtigt. Diese reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf zu decken. (vgl. Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße)

Zum Thema Beeinträchtigung von Flächen für die Naherholung/ Weg von der Kornblumenstraße zu dem Waldstück im Süden:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Kürzlich erfolgte bereits ein Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung Schwabhausen-Puchschlag als gekiester Feldweg.

Zum Beteiligungszeitraum:

Hier wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur Sammelstellungnahme der Initiative „Bebauungsplan Schwabhausen“ südlich der Kornblumenstraße verwiesen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.17 Baugebiet „Schwabhausen-Süd“

Antrag vom 15.09.2022 per E-Mail:

Guten Tag,

zu Ihrem geplanten Flächennutzungsplan habe ich noch folgende Ergänzungen einzubringen:

die geplante Fläche in Schwabhausen-Süd würden wir gerne noch nach Westen und/oder Osten erweitern (s. Skizze im Anhang).

Besonders die östliche Fläche ist Bahnhoftsnahe, insbesondere Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften oder kleinere Wohneinheiten z.B. für Studenten oder ältere Personen könnten wir uns hier vorstellen.

Auch Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsmöglichkeiten bieten sich hier in Gehweite an, das geplante Gewerbegebiet Richtung Stetten ist von hier gut zu erreichen.



Abwägung und Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die Anregung auf und möchte die geplante Baufläche zum Teil nach Osten erweitern. Hier ergibt sich aus Sicht der Gemeinde eine Ortsabrundung.

Allerdings ist zu prüfen, ob die Umsetzung der gesamten Fläche als Wohnbaufläche aus immisionsschutzrechtlicher Sicht – unter Berücksichtigung der bestandsgeschützten Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage sowie des geplanten Gewerbegebietes und der Bahnlinie möglich ist.

Eine Erweiterung nach Westen soll vorerst nicht erfolgen. Hier wären mögliche Beeinträchtigungen (Geruchsmissionen) durch den landwirtschaftlichen Betrieb in Sickertshofen zu untersuchen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2.18 Baugebiet „Schwabhausen-Süd“

Antrag vom 15.09.2022 per E-Mail:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hörl,

wie mit meinen Brüdern [REDACTED] sowie mit den Geschwistern Roth abgesprochen, bitten wir hiermit um Aufnahme der im beiliegenden Plan zusätzlich eingetragenen Flächen.

Anschreiben: Baugebietserweiterung nach Westen, beinhaltet die grundlegende Idee des Bauvorhabens:

Eine Baugebietserweiterung nach Westen hin sorgt für eine angenehm wirkende Ortsabrundung. Das Gebiet bietet sich besonders gut für alle jungen Familien an, die in der Nähe ihres Elternhauses Wohnraum finden wollen. Somit wäre eine erweiterte Betreuung der Kinder und im Umkehrschluss der Großeltern sichergestellt. Zudem könne man hier natürlich auch zugezogenen Fachkräften und Familien im Münchener Umland eine Heimat geben.

Das Baugebiet grenzt an die öffentliche Streuobstwiese an und bietet so auch Einwohnern ohne – oder mit kleinem Garten – eine Oase im Grünen.

Sicher wäre es kein großer finanzieller Aufwand, die Wiese mit Bänken und anderen Nutzungsgegenständen zu bebauen, die für das Gemeinde-Leben interessant sind.

Kindergarten, Schule und Bahnhof, aber auch Kirchen, evangelisches Gemeindezentrum sowie das katholische Pfarrzentrum sind von hier aus weitestgehend gefahrlos zu erreichen.

Gleiches gilt für das Ortszentrum: Ärzte, Apotheke, Friseur, Bauernladen, Banken, Pizzeria befinden sich wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad entfernt.

Wie stellen wir uns das räumlich vor?

Eine Anbindung über die Verlängerung der Fliederstraße und der Kornblumenstraße kann mittels eines Bogens, parallel zur Mohnblumenstraße gestaltet werden.

Der Grünstreifen der verlängerten Fliederstraße könnte im angrenzenden Baugebiet ersetzt werden. Ein Wendehammer kann an der Spitze des neuen Baugebiets entstehen. (s. Anhang)

Der ursprünglich festgelegte Mindestabstand (Jahr 2007) von 270 Meter zur Wohnbebauung des Schweinestalls in Sickertshofen tangiert nicht das geplante Wohngebiet Schwabhausen-Südwest. (s. Anhang)



Abwägung und Beschluss:

Eine Aufnahme als Wohnbaufläche soll aufgrund der möglichen Beeinträchtigung (Geruchsemissionen) durch den landwirtschaftlichen Betrieb in Sickertshofen derzeit nicht erfolgen. (vgl. auch Beschluss vom 08.10.2019 (BA) und 11.10.2019 (GR) zu Punkt 1.5.3, 1.5.4 und 3.2.2)

Für den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ liegt eine Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch (MTS, 16.07.2019) durch die umliegenden Tierhaltungsanlagen sowie eine Biogasanlage (Sickertshofen) vor.

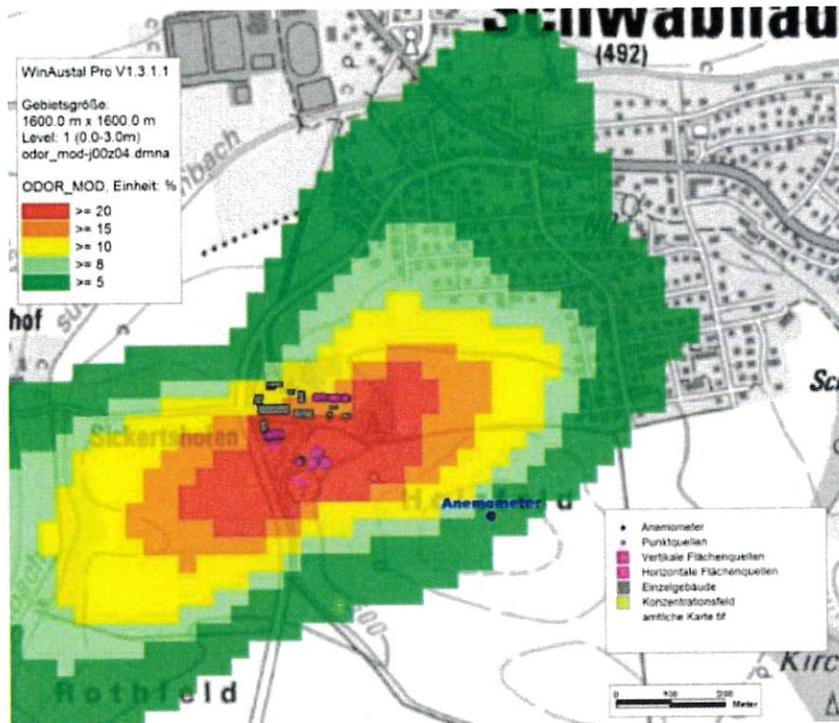


Abb. 7 gem. MTS, 16.07.2019: Geruchsbelastung pro Jahr in %

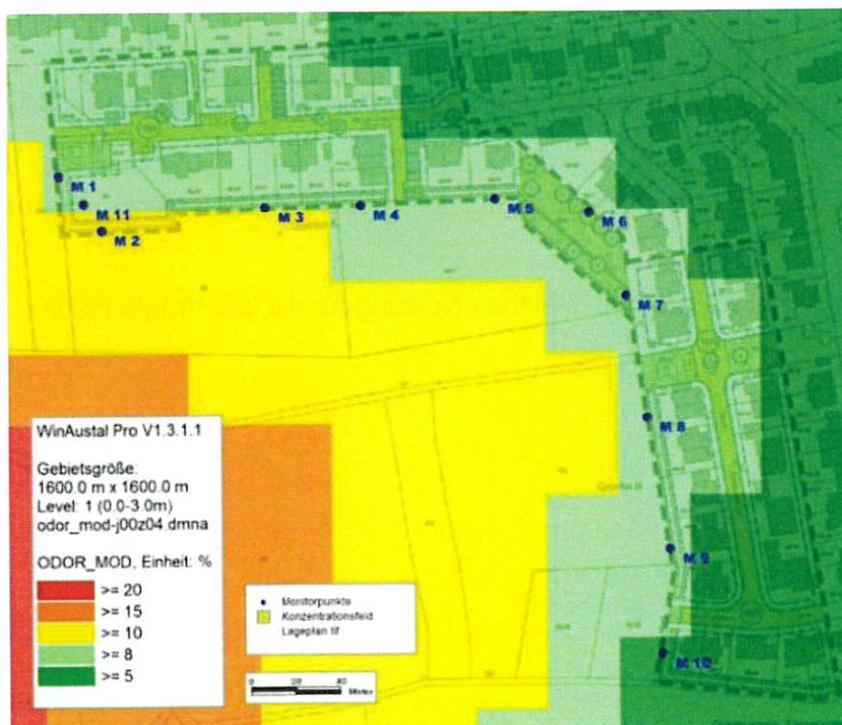


Abb. 8 gem. MTS, 16.07.2019: Geruchsbelastung pro Jahr in %

Die Ausbreitungsrechnung mit den Emissionsquellen der Tierhaltungs- und Biogasanlage hat gezeigt, dass die Gesamtbelastung für Geruch im Gebiet des Bebauungsplanes bei 5 bis 10 % der Jahresstunden liegt. Der max. Immissionswert IW für Wohngebiete liegt gem. GIRL bei 10 %. (vgl. MTS, 16.07.2019)

Für die vorgeschlagene Erweiterung der Baufläche nach Westen würde die Geruchsbelastung pro Jahr den max. Immissionswert für Wohngebiete von 10% pro Jahr gem. Darstellung MTS vom 16.07.2019 überschreiten.

Sollte die Landwirtschaft irgendwann nicht mehr bestehen, kann die Fläche neu beurteilt werden. Eine Änderung des FNP könnte dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.19 Flur-Nr. 411, Gemarkung Kreuzholzhausen

Antragsschreiben vom 28.03.2019:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Hiermit beantrage ich die Aufnahme einer Teilfläche der Flur Nr. 411, Gemarkung Kreuzholzhausen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen, zur Schaffung von Baurecht für gewerbliche Nutzung.

Begründung:

Es soll nur ein Gebäude errichtet werden (Einzelbauvorhaben)

Das beantragte Grundstück schließt an zusammenhängende Bebauung an.
Die angrenzende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als MD, Dorfgebiet ausgewiesen.
Das beantragte Grundstück soll ebenfalls als MD aufgenommen werden.

Die Erschließung ist über die Straße "Am Sonnenhang" gesichert und einfach herzustellen.

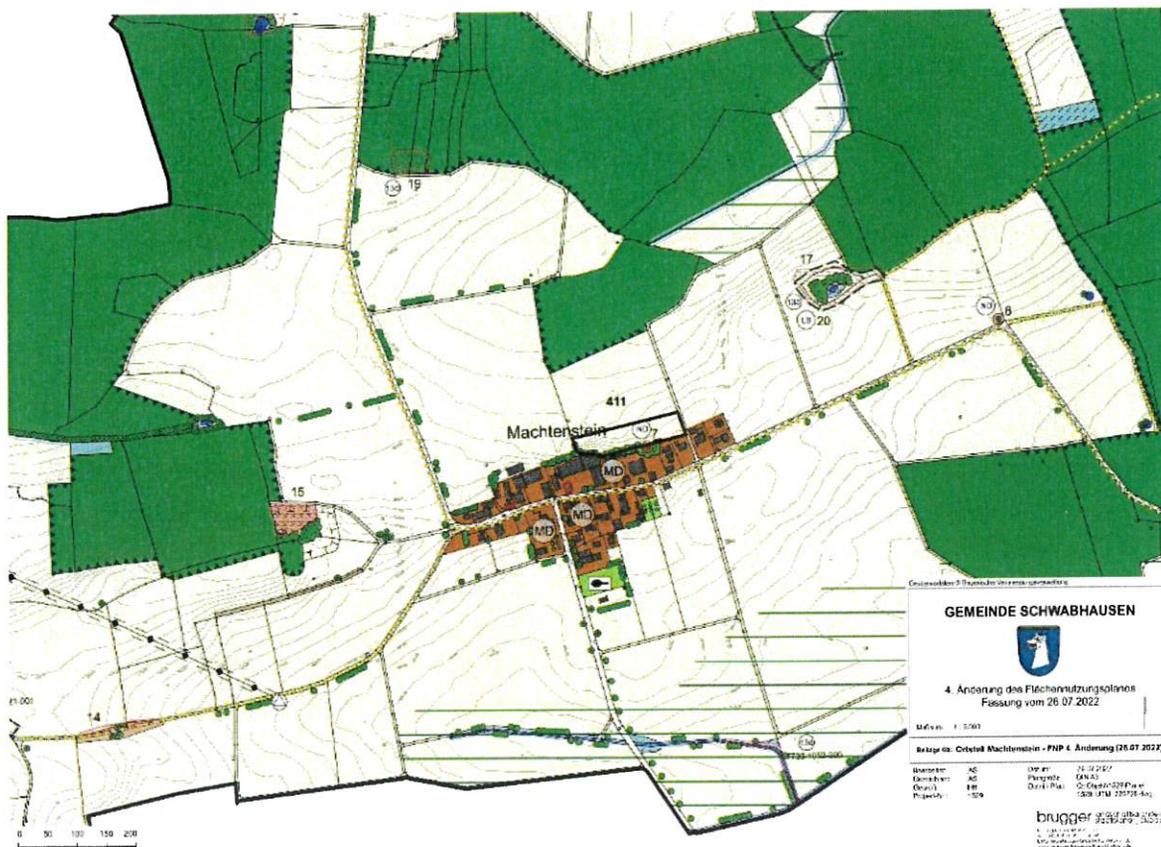
Die Gebäudegröße und Höhe sollen sich an den in der Umgebung vorhandenen, landwirtschaftlichen Gebäuden orientieren.

Die beantragte Fläche erstreckt sich auf ca. 1000qm. Eine Eingrünung wird ausgeführt.
Die angrenzenden Grundstücke im Süden können durch Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt werden.

Weitere Beeinträchtigungen wie in § 35(3) aufgeführt sind bei Aufnahme in den Flächennutzungsplan nicht zu erkennen.

Ich bitte um Prüfung der Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung für die beantragte Fläche.

Abwägung und Beschluss:



Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.10.2019 bzw. des Gemeinderates vom 11.10.2019 behandelt.

Es wird auf den Beschluss vom 08.10.2019 (BA) und 11.10.2019 (GR) (zu Punkt 1.7.1) verwiesen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Gewerbe sollte auf gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden. Ein Dorfgebiet ist nicht der richtige Bereich für die Ansiedlung von Gewerbe. Die Fläche soll deshalb nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Es soll versucht werden, Alternativen zu finden.

Abstimmung: Ja 5 Nein 3

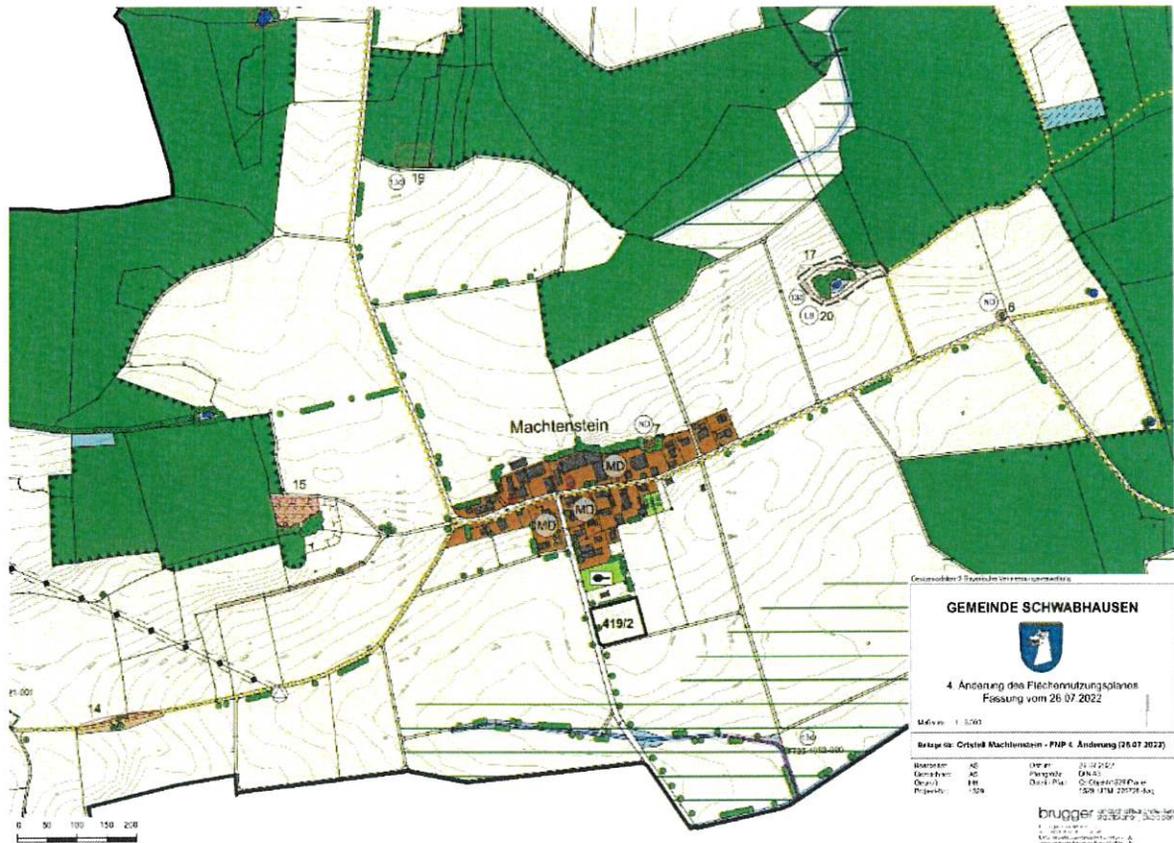
Herr Hillreiner hat als persönlich Beteiligter i.S. des Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

2.20 Flur-Nr. 419/2, Gemarkung Kreuzholzhausen

Antragsschreiben vom 06.02.2020:

Um unseren Töchtern (26 und 24 Jahre) die Ansiedlung bzw. Schaffung eines Eigenheimes im Heimatort zu ermöglichen, bitten wir Sie bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes die Flurnummer 419/2 der Gemarkung Kreuzholzhausen für eine Bebauung zu berücksichtigen.

Abwägung und Beschluss:



Die Fläche Fl.-Nr. 419/2, Gemarkung Kreuzholzhausen ist durch den Tennisplatz von der bestehenden Bebauung getrennt. Ein direkter Siedlungsanschluss liegt somit nicht vor. Zudem sind durch den Tennisplatz Immissionen zu erwarten. Eine Aufnahme als Baufläche soll deshalb nicht erfolgen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.21 Flur-Nr. 296, Gemarkung Rumeltshausen

Antragsschreiben vom 20.02.2022:

Hiermit beantragen wir, unser Grundstück, Fl.-Nr. 296, Gmrk. Rumeltshausen, Nähe Dorfstr., zu 0,4346 ha in der Änderung des Flächennutzungsplans komplett als „Allgemeines Wohngebiet“ aufzunehmen.

Mit den Leitlinien des Grundsatzbeschlusses zur Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde Schwabhausen vom 21.02.2019 würden wir uns einverstanden erklären

Abwägung und Beschluss:



Nachdem eine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde vorliegt und eine Erweiterung hier eine sinnvolle Ortsabrundung darstellen kann, soll der Grünstreifen reduziert und die Fläche als Wohnbaufläche mit aufgenommen werden, soweit dies unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange möglich ist.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Herr Patzelt hat als persönlich Beteiligter i.S. des Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat Schwabhausen billigt den vorliegenden Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen vom 26.07.2022, unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen. Der geänderte Entwurf erhält das Datum 07.02.2023.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen in der Fassung vom 07.02.2023 gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und 4 Abs. 2 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Schwabhausen, 04.04.2023

Gemeinde Schwabhausen



gez. Wolfgang Hörl
1. Bürgermeister

