



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Uhlandstraße 5  
80336 München

Tel. (089) 539802-0  
Fax (089) 5328389

pvm@pv-muenchen.de  
www.pv-muenchen.de

Gemeinde Schwabhausen  
Landkreis Dachau

Erläuterungsbericht zum  
Flächennutzungsplan

18.05.2004  
Bestandsaufnahme: 2000/2001

Planfertiger:  
Planungsverband  
Äußerer Wirtschaftsraum München  
Geschäftsstelle  
Uhlandstraße 5, 80336 München

Az. 610-41/1-16

## INHALT

1.	Vorbemerkung .....	4
2.	Planungsgrundlagen .....	4
2.1	Lage im Raum; landesplanerische Einordnung .....	4
2.2	Geschichtliche Entwicklung .....	6
2.3	Bevölkerung und Erwerbsstruktur .....	7
2.4	Siedlung .....	10
2.4.1	Siedlungsstruktur .....	10
2.4.2	Wohnungsbestand .....	12
2.4.3	Bestehende Gewerbebetriebe .....	12
2.4.4	Baurechtsermittlung (Reserveflächen) .....	13
2.5	Infrastrukturausstattung .....	14
2.5.1	Verkehr .....	14
2.5.2	Gemeinbedarf .....	15
2.5.3	Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie .....	16
2.5.4	Öffentliche Grünflächen .....	16
2.5.5	Technische Ver- und Entsorgung .....	16
2.6	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	17
2.6.1	Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope .....	17
2.6.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	19
2.6.3	Land- und Forstwirtschaft .....	19
2.7	Bau- und Bodendenkmalpflege .....	20
2.7.1	Baudenkmäler .....	20
2.7.2	Bodendenkmäler .....	22
2.8	Altlasten .....	23
3.	Zielvorgaben und Bewertung der Situation .....	23
3.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	23
3.1.1	Ziele des Landesentwicklungsprogramms .....	23
3.1.2	Ziele des Regionalplans .....	24
3.2	Bewertung der derzeitigen Situation aus ortsplanerischer Sicht.....	25
3.2.1	Siedlung; Bauflächenbedarf .....	26
3.2.2	Infrastrukturausstattung .....	26
3.2.2.1	Verkehr .....	26
3.2.2.2	Gemeinbedarf .....	27
3.2.2.3	Grünflächen .....	27
3.2.2.4	Ver- und Entsorgung .....	27
3.2.3	Landschaftsplanung .....	28
3.2.3.1	Aufgaben und Ziele .....	28
3.2.3.2	Bewertung der Situation .....	29
3.2.4	Bau- und Bodendenkmalpflege .....	29
3.2.5	Altlasten .....	29
3.3	Ziele der Gemeinde .....	30

4.	Planung .....	30
4.1	Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen .....	30
4.2	Grünflächen-Ausweisungen .....	35
4.3	Landschaftsplanung .....	36
4.3.1	Erweiterung bzw. Ausweisung von Schutzgebieten und –objekten .....	36
4.3.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Ökokonto .....	37
4.3.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	38
4.3.4	Gewässer .....	39
4.3.5	Wichtige Fuß- und Radwegverbindungen .....	39
4.4	Verkehrerschließung, technische Infrastruktur .....	40
4.4.1	Verkehr .....	40
4.4.2	Ver- und Entsorgung .....	40
4.5	Immissionsschutz .....	41

#### **Anhang:**

- Beikarten 1–3: Bauleitpläne, Baulandreserven, neu dargestellte Bauflächen
- Listen 1–6: Biotop, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile (jeweils Bestand und Vorschläge)
- Überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfes für die neuen Bauflächenausweisungen

## **1. Vorbemerkung**

Für das Gemeindegebiet Schwabhausen existiert seit 1982 ein wirksamer FNP, für den bis Anfang 2000 zehn Änderungen durchgeführt wurden. Ein FNP wird üblicherweise für einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren erstellt, und es ist davon auszugehen, dass die ihm zugrundeliegenden Ziele nach Ablauf dieser Zeit überholt bzw. zumindest neu zu überdenken sind. Dies wird auch durch die zahlreichen in der Zwischenzeit durchgeführten Änderungen bestätigt.

1994 beschloss der Gemeinderat von Schwabhausen, einen Landschaftsplan aufzustellen; das Verfahren hierfür ist inzwischen beendet, sodass als nächster Schritt eine Integration in den FNP ansteht.

Aufgrund dieses Sachverhalts beschloss die Gemeinde im Januar 2000, einen neuen FNP aufzustellen und beauftragte den Planungsverband im März 2000 mit dessen Erarbeitung. Bis zum Frühjahr 2001 wurde ein erster Vorentwurf entwickelt und dem Gemeinderat vorgestellt. Nach weiteren Änderungen bzw. Ergänzungen in Abstimmung mit der Verwaltung wurde er im Juli 2001 nochmals dem Gemeinderat vorgestellt. Bis zum Herbst 2001 wurde der vorliegende Erläuterungsbericht fertiggestellt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Form von Erörterungsveranstaltungen in allen Ortsteilen durchgeführt. (zusätzlich Auslegung im Rathaus?) Anfang 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt, wobei u.a. auch eine Behördenbesprechung im Rathaus durchgeführt wurde. Im Sommer 2002 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Die eingegangenen Anregungen wurden im Herbst 2002 ausführlich im Gemeinderat diskutiert und die Planung entsprechend Gemeinderatsbeschluss überarbeitet. Diese Änderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits früher begonnene, jedoch nicht zu Ende geführte FNP-Änderungsverfahren nicht weiter verfolgt werden.

Die Aussagen aus dem Landschaftsplan werden hier nur in einer knappen Zusammenfassung in den jeweiligen Kapiteln 2., 3. und 4. wiedergegeben. Für detailliertere Informationen wird auf den gesonderten umfangreichen Textteil zum Landschaftsplan verwiesen, der nicht in Gänze in den vorliegenden Erläuterungsbericht aufgenommen werden kann. Nichts desto trotz behält er seine volle Gültigkeit.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Lage im Raum, Landesplanerische Einordnung**

Schwabhausen liegt etwa im Zentrum des Landkreises Dachau, nordwestlich der Stadt Dachau und von deren Zentrum ca. 9 km (Luftlinie) entfernt.

An das Gemeindegebiet grenzen:

- im Osten die Stadt Dachau,
- im Süden die Gemeinde Bergkirchen,
- im Südwesten die Gemeinde Sulzemoos,
- im Westen die Gemeinde Erdweg und
- im Norden bzw. Nordosten der Markt Indersdorf,
- im Nordosten die Gemeinde Röhrmoos (s. nachfolgende Karte).

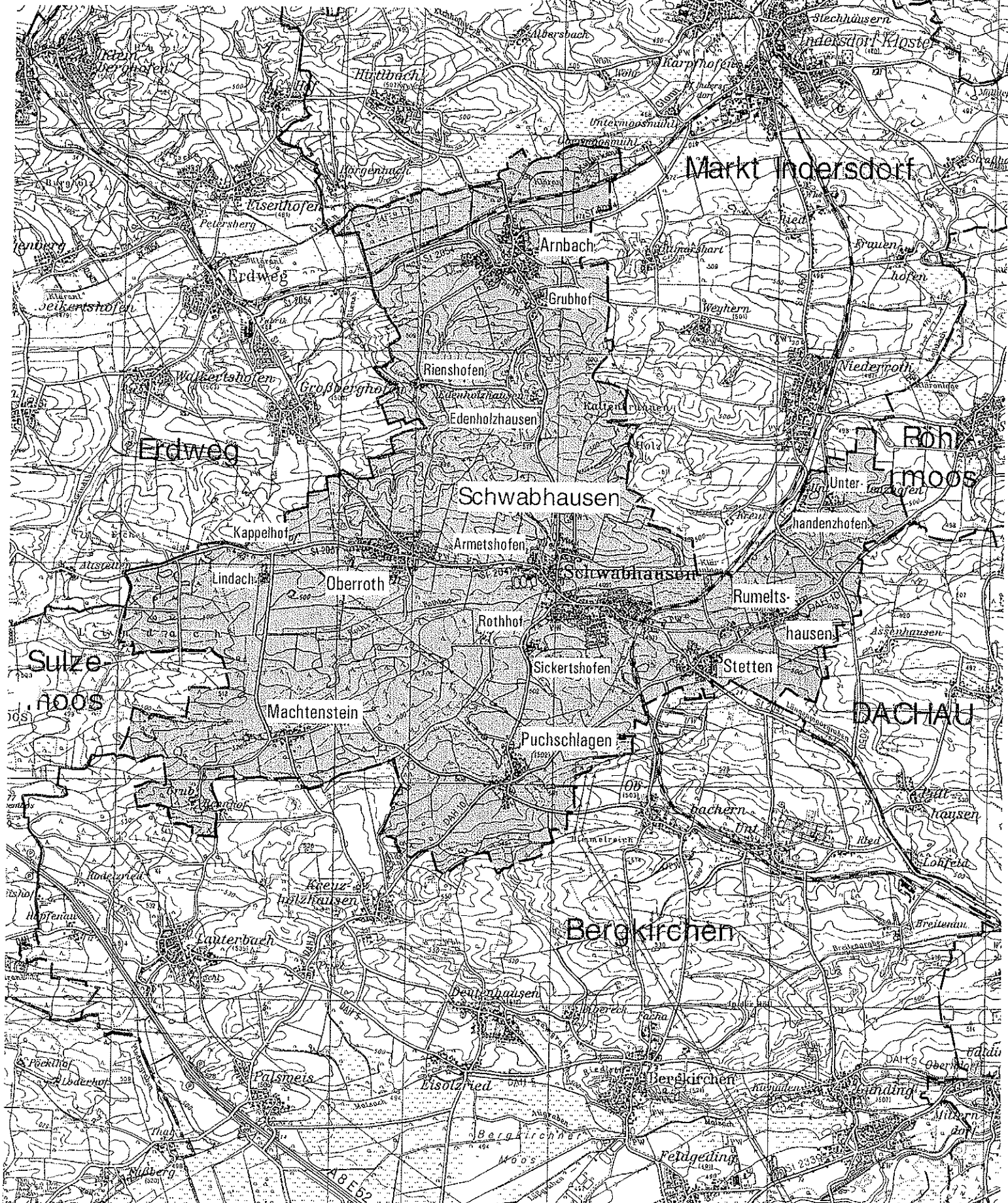


# Gemeinde Schwabhausen

## Übersichtskarte

01.10.2002

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



Das Gemeindegebiet von Schwabhausen besteht aus den Ortsteilen Armetshofen, Arnbach, Edenholzhausen, Grubhof, Kappelhof, Lindach, Machtenstein, Oberroth, Puchschlagen, Rienshofen, Rothhof, Rumeltshausen, Schwabhausen (Sitz der Verwaltung), Sickertshofen, Stetten, Unterhandenzhofen (s. vorstehende Karte).

Schwabhausen gehört zur Planungsregion 14, München. Nach Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans (RP) liegt die Gemeinde

- im ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraums München
- westlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München – Ingolstadt
- nordwestlich des Oberzentrums München und des Mittelzentrums Dachau und südlich des Unterzentrums Markt Indersdorf.

## **2.2 Geschichtliche Entwicklung**

Im heutigen Gemeindegebiet Schwabhausen gab es bereits vorgeschichtliche/keltische Siedlungstätigkeit (Zeitraum ca. 500 – 15 v.Chr.), was durch mehrere Grabhügel sowie durch eine Keltenschanze belegt ist.

Später wurde das Gebiet durch die Römer erschlossen. Es wird vermutet, dass die Römerstraße, die von Wien über Dachau nach Augsburg führte, das Gemeindegebiet nördlich der heutigen Ortsteile Stetten und Schwabhausen querte, und dass die Gemeinde gegen Ende des 2. Jh. n.Chr. Standort einer römischen Wachstation war.

Nach dem Ende der römischen Herrschaft (4. Jh. n.Chr.) gingen die Siedlungsaktivitäten zurück. Bis ins 6./7. Jh. n.Chr. gab es nur eine geringe Siedlungsdichte.

Ende des 8./Anfang des 9. Jh. (Zeit Karls des Großen) wurden im Raum Schwabhausen vermutlich schwäbisch-alemannische Stammesteile angesiedelt.

Ende des 12. Jh. stand die Straße von München über Dachau und Schwabhausen nach Augsburg unter dem Schutz der Wittelsbacher. „Die Oberrn Tafern“ (heutiges Gasthaus „Zur Post“) lag als Station an dieser Straße.

Spätestens gegen Ende des 13. Jh. wurde mit dem Bau einer neuen Straßenverbindung von München über Dachau Richtung Augsburg/Friedberg bzw. Aichach/Donauwörth mit Straßengabelung in Oberroth begonnen.

Um das Jahr 1500 gehörte das Gemeindegebiet Schwabhausen zum Landgericht Dachau und umfasste die beiden Hofmarken Arnbach und Schwabhausen, ein Amt in Puchschlagen und drei Hauptmannschaften in Machtenstein, Rumeltshausen und Schwabhausen. Oberroth gehörte zwar zum Landgericht Dachau, war als Hofmark jedoch dem Kastenamt Aichach zugeteilt.

Vom späten Mittelalter bis in die frühe Neuzeit sind die Bevölkerungszahlen in den einzelnen Ortschaften relativ konstant – mit Ausnahme von Schwabhausen, Oberroth und Puchschlagen, die ein größeres Einwohnerwachstum zu verzeichnen hatten.

Von großer Bedeutung für die Entwicklung Schwabhausens ist der Bau der Lokalbahn von Dachau nach Altomünster, die 1912 (Dachau – Indersdorf mit Halt in Schwabhausen) bzw. 1913 (Indersdorf - Altomünster) in Betrieb genommen wurde.

1971 schlossen sich die bis dato selbständigen Gemeinden Arnbach, Oberroth, Puchschlagen, Rumeltshausen, Stetten und Schwabhausen im Rahmen der Gebietsreform freiwillig zur neuen Großgemeinde Schwabhausen zusammen. 1978 wurde die Ortschaft Machtenstein eingegliedert.

Von 1980 bis 1995 war durch die Neuausweisung von Bauflächen ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dem wurde durch die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur Rechnung getragen (Bau der Mehrzweckhalle, des Sportgeländes, des Bauhofs, der Feuerwehr, des Schulgebäudes mit Erweiterung und mit Hort).

### **2.3 Bevölkerung und Erwerbsstruktur**

Am 04.04.2001 hatte die Gemeinde Schwabhausen 5960 Einwohner (incl. Personen mit Nebenwohnsitz), die sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile aufteilen:

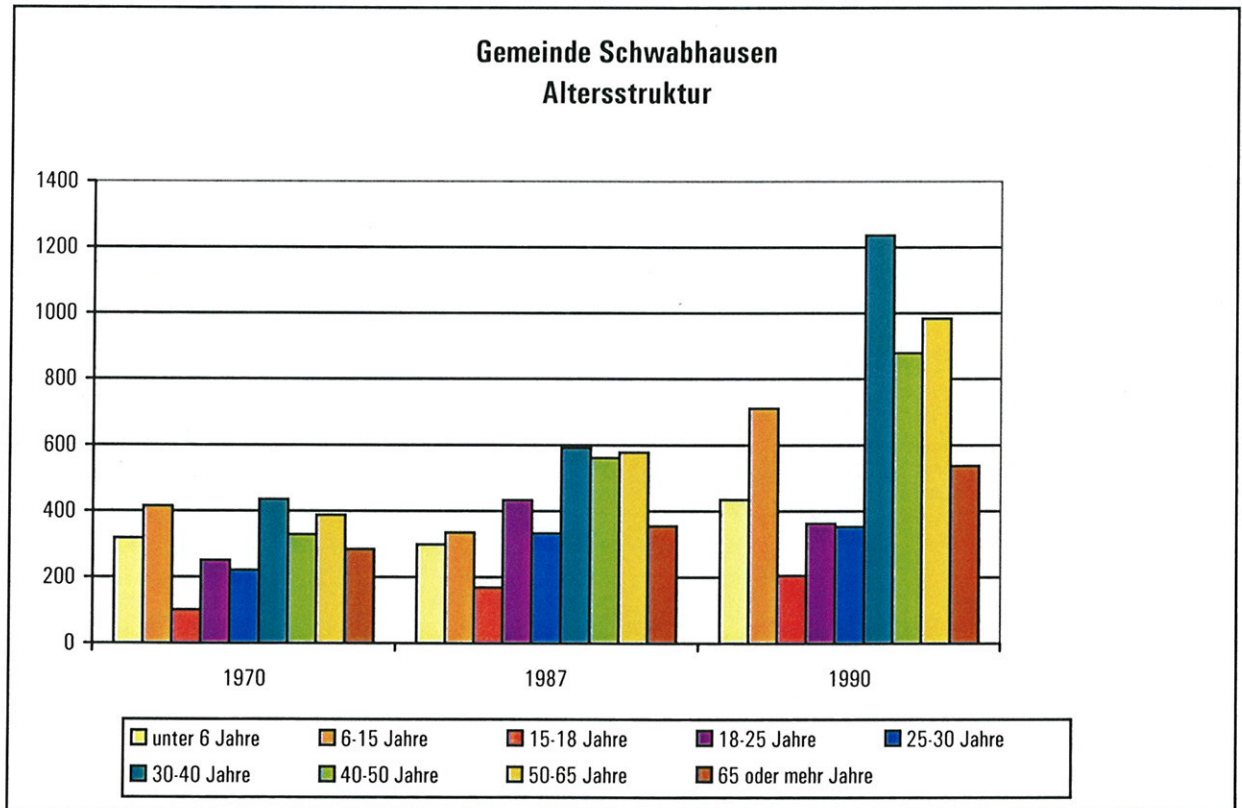
- Armetshofen	16 EW
- Arnbach	1.014 EW
- Edenholzhausen	6 EW
- Grubhof	4 EW
- Kappelhof	9 EW
- Lindach	10 EW
- Machtenstein	94 EW
- Oberroth	1.007 EW
- Puchschlagen	262 EW
- Rienshofen	18 EW
- Rothhof	18 EW
- Rumeltshausen	92 EW
- Schwabhausen	2.882 EW
- Sickertshofen	19 EW
- Stetten	481 EW
- Unterhandenzhofen	28 EW

Die Entwicklung der Bevölkerung verlief im Zeitraum von 1989 bis 1999 überproportional. Sie stieg in dieser Zeit von ca. 4.200 auf 5.700 Einwohner an, was einer Gesamtzuwachsrate von ca. 36% und einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 3,3% entspricht. Dies ist im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung in den übergeordneten Verwaltungseinheiten im genannten Zeitraum sehr hoch:

Landkreis Dachau:	ca. 17,2% insgesamt; durchschnittlich ca. 1,6% pro Jahr
Region 14:	ca. 6% insgesamt; durchschnittlich ca. 0,6% pro Jahr
Oberbayern:	ca. 8,4% insgesamt; durchschnittlich ca. 0,8% pro Jahr
Bayern:	ca. 8,3% insgesamt; durchschnittlich ca. 0,8% pro Jahr

Etwa  $\frac{3}{4}$  des Bevölkerungszuwachses in Schwabhausen wurde durch Wanderungsbewegungen erreicht (Saldo Zugezogene–Fortgezogene in diesem Zeitraum ca. 1.090), etwa  $\frac{1}{4}$  durch natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten – Sterbefälle in diesem Zeitraum ca. 410)

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Altersstruktur in der Gemeinde in den Jahren 1970, 1987 und 1990.



Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Schwabhausen betrug 1998 ca. 400, was einer Relation der Arbeitsplätze am Ort zur Bevölkerung von 7% entspricht. Dieser Wert ist im Vergleich zu den übergeordneten Verwaltungseinheiten relativ niedrig, wo der Arbeitsplatzanteil 1998 folgende Werte erreichte:

Landkreis Dachau:	ca. 20%
Region 14:	ca. 42%
Oberbayern:	ca. 37%
Bayern:	ca. 35%

Die Arbeitsplatzentwicklung in den Jahren 1989 bis 1998 stellt sich wie folgt dar: In der Zeit von 1989 bis 1994 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich an (von ca. 350  $\cong$  8,3 % Arbeitsplatzanteil bis auf 430  $\cong$  8,4 % Arbeitsplatzanteil); von 1994 bis 1998 sank er wiederum (Steigerungsrate insgesamt im genannten Zeitraum: ca. 23%)

In den übergeordneten Verwaltungseinheiten verlief die Arbeitsplatzentwicklung im selben Zeitraum wie folgt:

Landkreis Dachau:	kontinuierlich steigend, insgesamt um ca. 14%
Region 14:	bis 1992 kontinuierlich steigend, von 1992 bis 1996 sinkend, von 1996 bis 1998 wieder steigend; insgesamt Steigerungsrate von ca. 3%
Oberbayern:	bis 1992 kontinuierlich steigend, von 1992 bis 1997 sinkend, von 1997 bis 1998 wieder steigend; insgesamt Steigerungsrate von ca. 4%
Bayern:	bis 1992 kontinuierlich steigend, von 1992 bis 1997 sinkend, von 1997 bis 1998 wieder steigend; insgesamt Steigerungsrate von ca. 4%

Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Schwabhausen teilten sich in der Zeit von 1989 bis 1998 wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche auf (Durchschnittswerte):

Land- und Forstwirtschaft:	ca. 4 %
Produzierendes Gewerbe:	ca. 58 %
Handel und Verkehr:	ca. 10 %
übrige Dienstleistungen:	ca. 28 %

Diese Zahlen weisen auf einen überdurchschnittlich entwickelten produzierenden Bereich einerseits und auf eine relativ geringe wirtschaftliche Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft (trotz der Lage Schwabhausens im ländlichen Raum) andererseits hin. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Großteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten selbständig arbeitet.

Betrachtet man die Beschäftigtenzahlen im genannten Zeitraum getrennt nach den einzelnen Wirtschaftsbereichen, so zeichnet sich folgende Entwicklung ab:

Land- und Forstwirtschaft:	große Schwankungen; keine klar ablesbare Entwicklungstendenz
Produzierendes Gewerbe:	positive Entwicklung bis 1994; danach kontinuierlicher Abbau von Arbeitsplätzen
Handel und Verkehr:	kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen (mehr als Verdoppelung)
übrige Dienstleistungen:	kontinuierlicher Anstieg bis 1996; danach geringfügig rückläufige Arbeitsplatzzahlen.

Durch den hohen Anteil des produzierenden Gewerbes an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wirkt sich die Entwicklung in diesem Wirtschaftsbereich verstärkt auf die Arbeitsplatzentwicklung insgesamt in Schwabhausen aus.

Betrachtet man die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Pendler (ohne Beamte und Selbständige), so zeigt sich, dass fast 2/3 der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von Einpendlern eingenommen werden. Demgegenüber betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler (ohne Beamte und Selbständige) 1998 fast das 5-fache der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Ort. Dies weist auf eine hohe Attraktivität Schwabhausens als Wohnstandort hin. Die Entwicklung der Pendlerzahlen von 1992 bis 1999 zeigen zwar einen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Einpendler in diesem Zeitraum um 44 % und der Auspendler um lediglich ca. 19 %. Der Saldo Auspendler - Einpendler ist in diesem Zeitraum jedoch um 15 % gestiegen, was darauf hindeutet, dass Schwabhausen als Wohnstandort eher an Bedeutung gewonnen hat denn als Wirtschaftsstandort.



## **2.4 Siedlung**

### **2.4.1 Siedlungsstruktur**

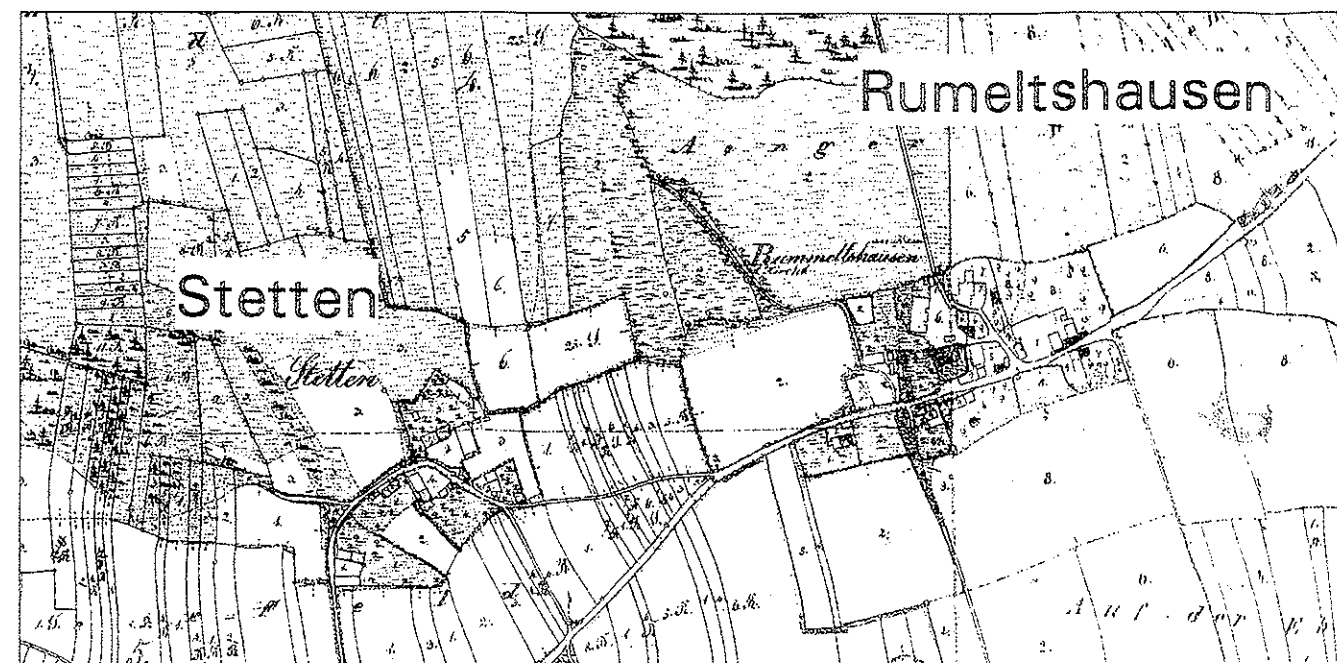
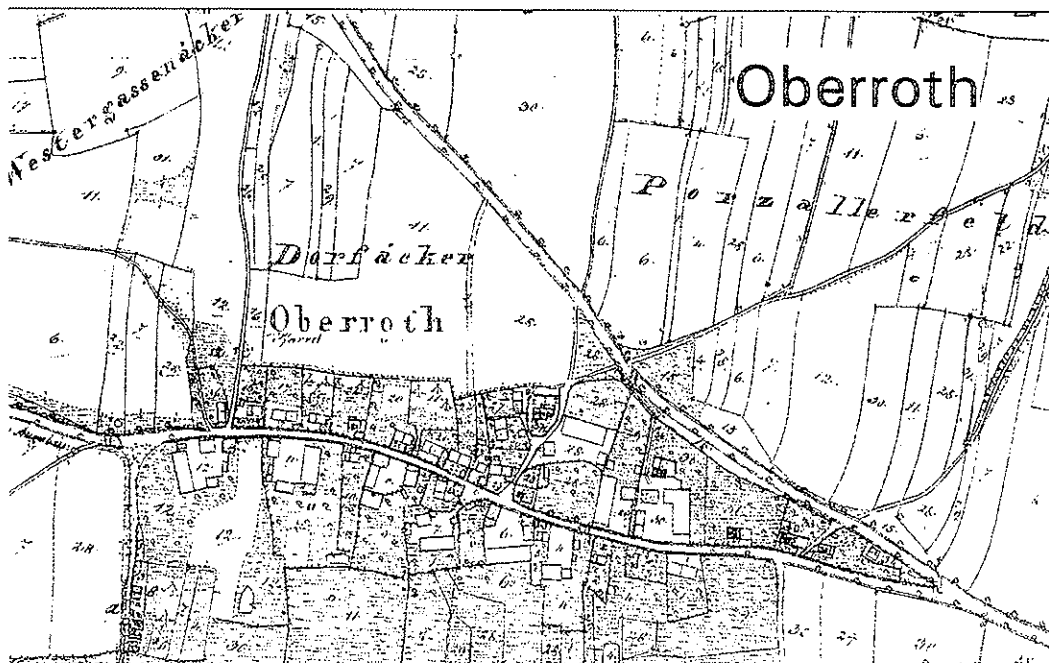
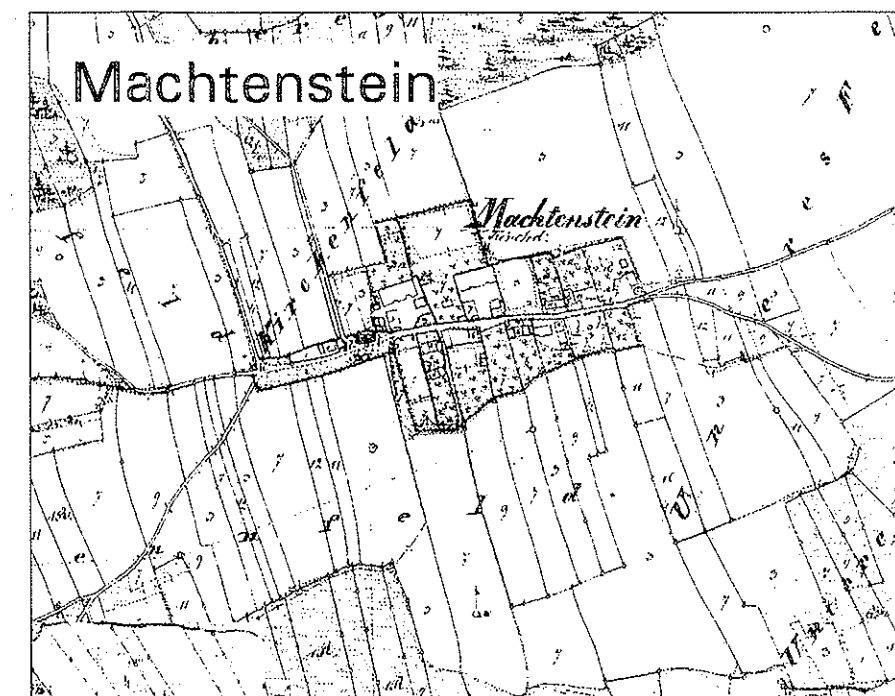
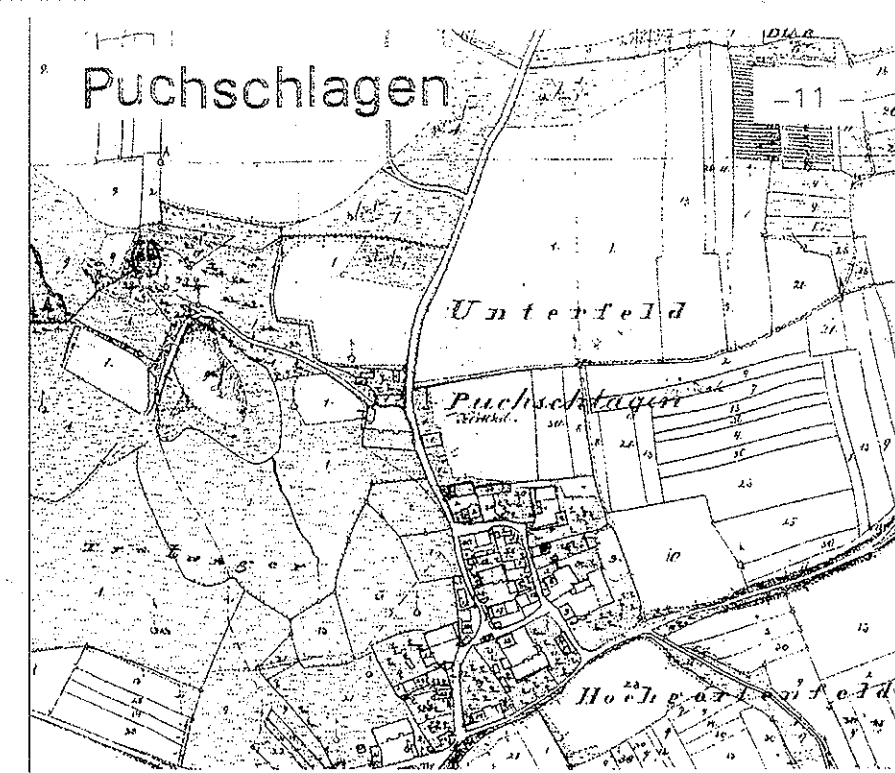
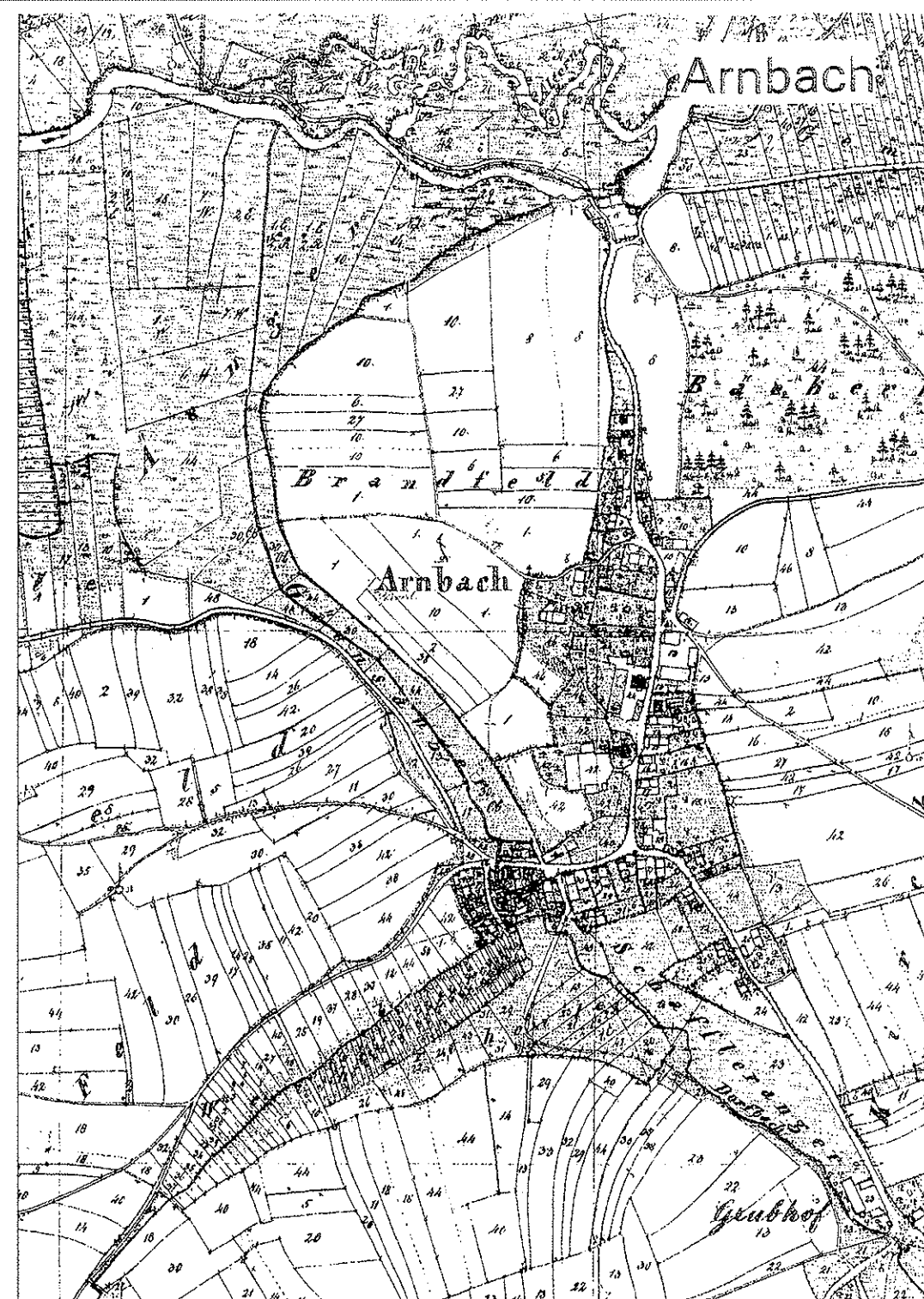
Von den unter Pkt. 2.1 aufgeführten Ortsteilen bilden Schwabhausen, Arnbach und Oberroth die Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet. (Die beiden ersteren verfügen jeweils über einen eigenen S-Bahn-Anschluss.) Während die alten Ortskerne von Schwabhausen und Arnbach sich jeweils um die Kirche bzw. um Kirche und Schloss herum bildeten, war Oberroth ursprünglich ein Straßendorf, das sich an der heutigen Staatsstraße St 2051 entlang zog (siehe nachfolgende Urkataster).

Von diesen 3 Ortsteilen hat Schwabhausen seit Ende des 19. Jahrhunderts die umfangreichste Siedlungstätigkeit zu verzeichnen, und zwar insbesondere auf der Südseite des Rothbachs, beidseits der heutigen Staatsstraße St. 2047. In Arnbach lagerten sich die Ortserweiterungen im Talbereich westlich des Dorfbachs sowie im Bereich östlich der Grubhofstraße an. In Oberroth entstanden neue Wohngebiete südöstlich und nordöstlich des ursprünglichen Straßendorfs. Während die alten Ortskerne bis heute durch die Landwirtschaft bzw. zumindest durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen geprägt sind, sind die Ortserweiterungen fast ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung rangiert der Ortsteil Stetten an der nächsten Stelle nach Oberroth. Der Ursprung dieses Ortsteils befand sich in Altstetten, im Bereich des heutigen Überreiterwegs bzw. der Altstettenstraße (siehe nachfolgende Urkataster), gänzlich losgelöst vom heutigen Siedlungsschwerpunkt Stettens. Dieser bildete sich später um den Kreuzungsbereich der Staatsstraße St 2047 mit der Kreisstraße DAH 10 herum. Die Neuansiedlungen sind geprägt durch Wohnnutzung im nördlichen und östlichen Teil und durch gewerbliche bzw. Mischgebiets-Nutzung im westlichen bzw. südwestlichen Teil Stettens.

Anders stellt sich die Situation in Puchschlag, Rumeltshausen und Machtenstein dar (siehe nachfolgende Urkataster): Puchschlag wurde gegenüber seiner Ausdehnung Mitte des 19. Jahrhunderts nur geringfügig Richtung Süden erweitert; Machtenstein wurde etwa ab den 60<sup>er</sup> Jahren innerhalb der Ortslage maßgeblich für den Eigenbedarf erweitert bzw. verdichtet; in Rumeltshausen fand eine geringfügige Ortserweiterung Richtung Südosten statt.

Alle anderen Ortsteile bestehen überwiegend aus einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen, z.T. um eine eigene Kapelle herumgruppiert.



# SCHWABHAUSEN

Urkataster  
von 1860/61

14.01.2002  
Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München

## 2.4.2 Wohnungsbestand

Die Zahl der Wohnungen ist in Schwabhausen im Zeitraum von 1989 bis 1999 von 1420 auf ca. 2080, also um 46,5% gestiegen. Auffällig hierbei ist der sehr niedrige Anteil an 1- und 2-Raum-Wohnungen, der trotz leicht steigender Tendenz 1999 immer noch bei ca. 1% bzw. ca. 3% des Gesamt-Wohnungsbestands lag. Den größten Anteil am Wohnungsbestand hatten über den gesamten Zeitraum die Wohnungen mit 5 Räumen (ca. 25%), gefolgt von Wohnungen mit 4, 6, 7 oder mehr Räumen. Die Belegungsdichte der Wohnungen ist von 1989 (2,95 Einwohner pro Wohneinheit) bis 1999 (2,74 EW/WE) weitgehend kontinuierlich gesunken. Die Zusammenschau von vorhandenen Wohnungsgrößen und Belegungsdichte lässt auf einen überdurchschnittlich hohen Durchschnittswert an Wohnfläche pro Einwohner schließen.

## 2.4.3 Bestehende Gewerbebetriebe

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die derzeit in der Gemeinde Schwabhausen ansässigen Gewerbebetriebe, die ein sehr breites Spektrum mit Schwerpunkten im Bau-, Handels- und Dienstleistungsgewerbe erkennen lassen:

Art des Betriebes	Zahl d. Betriebe
Garten- und Landschaftsbaubetriebe/gärtnerische Dienstleistungen	6
Dienstleistungen in der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung	3
Schlachtbetriebe	1
Bäckereien, Mühle	3
Lederverarbeitung	1
Holzgewerbe/Holzverarbeitung	2
Musikverlag	2
Druckerei	1
Herstellung von Glas-, Ton und Steinwaren	3
Metallerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau	5
Bauhandwerk, incl. Innenausbau, Hoch und Tiefbau	44
Werkzeugherstellung	2
Möbelherstellung	9
Energieversorgung	2
Kfz-Handel und -Reparatur, Tankstellen	18
Handelsvermittlungen	50
Groß- und Einzelhandel	50
Reparatur von Gebrauchsgütern	4
Beherbergung, Gastronomie, Catering,	12
Personenbeförderung/Taxi- und Mietwagen	2
Güterbeförderung, Lager, Spedition, Post- und Kurierdienste	25
Sparkassen, Kapital- und Versicherungsgewerbe	20
Bauträger- und Immobilienfirmen	27
Vermietung von Fahrzeugen, Baumaschinen, Gebrauchsgütern	7
Hard- und Softwareberatung, EDV-Dienste	23
Unternehmens- und Steuerberatung, Buchführung	23
Ingenieurbüros	7
Werbung	8
Sonstige Dienstleistungen (v.a.Schreibbüros)	53
Gesundheitswesen	2
Kosmetik, Friseure, Solarien	6
Film- und Tonstudios, künstlerische Berufe; Unterhaltung	15
Kultur, Unterricht	5



#### **2.4.4 Baurechtsermittlung (Reserveflächen)**

Zur Ermittlung des bestehenden Baurechts wurden sämtliche Bebauungs- und Baulinienpläne sowie Ortsabrundungssatzungen (OAR) im Gemeindegebiet zusammengestellt und kartiert (siehe Beikarte 1 im Anhang):

##### **Arnbach**

Am Schafflerweg  
Am Schafflerweg-Süd  
Am Steffelberg-Ost  
Niederrother Straße  
Am Schmiedberg  
Am Kühberg  
Baulinienplan Arnbach-West (Am Vogelberg)  
OAR Indersdorfer Straße  
OAR Kühberg  
OAR Schlossstraße  
OAR An der Ruhbeetstraße

##### **Oberroth**

Nord 1  
Nord 2  
Nord 3  
Nord 4  
Nord 5  
Süd  
Südost  
OAR An der Kreuthstraße  
OAR Am Mitterberg  
OAR Nord-West

##### **Stetten/Rumeltshausen**

Stetten Nr. 1  
Stetten Nr. 2  
Stetten Nr. 3  
Stetten Nr. 4  
Wiesenweg  
OAR Rumeltshausen

##### **Puchschlagen/Machtenstein**

Am südlichen Ortsrand Nr. 1  
Am südlichen Ortsrand Nr. 2  
OAR Südlich der Hauptstraße  
OAR Machtenstein-Ost

##### **Schwabhausen**

Ortsmitte  
Südwest  
Südost  
Süd 3  
Süd 4  
Süd 5  
Sickertshofener Straße  
Südlich Rothbach

Baulinienplan Am Bahnhof  
Sportgelände-Bauhof  
Münchener Straße Süd (Mayr/Penny)  
Gewerbegebiet nördlich der Äußeren Münchener Straße  
Gewerbegebiet nördlich der Äußeren Münchener Straße Nr. 2  
Gewerbegebiet nördlich der Äußeren Münchener Straße Nr. 3  
Südlich der Äußeren Münchener Straße Nr. 1  
Nord  
Nord-West  
Nord-West Nr. 2  
OAR Schwabhausen West  
OAR Augsburgs Straße  
OAR Augsburgs-/Frühlingstraße  
OAR Bergstraße

Um einen Überblick über die vorhandenen Bauflächen-Reserven zu erhalten, wurden sämtliche unbebaute Flächen kartiert, die entweder Baurecht nach § 30 BauGB (innerhalb eines Bebauungsplans) oder nach § 34 BauGB (im Innenbereich, ohne Bebauungsplan) besitzen (siehe Beikarte 2 im Anhang). Dies führt zu folgendem Ergebnis:

Wohnbauflächen:	ca.	13,4 ha
Dorfgebiete	ca.	0,6 ha
Mischgebiete:	ca.	1,9 ha
<u>gewerbliche Bauflächen:</u>	<u>ca.</u>	<u>4,9 ha</u>
insgesamt:	ca.	20,8 ha

Im folgenden werden von den gemischten Bauflächen 70% der Geschossfläche für Wohnnutzung und 30% für gewerbliche Nutzung in Ansatz gebracht. Hieraus ergibt sich unter Annahme einer mittleren GFZ von 0,4 bei durchschnittlich 160 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Wohneinheit sowie einer mittleren Belegungsdichte von 2,6 EW/WE ein potenzieller Zuwachs von ca. 1.000 Einwohnern. (Eine Hochrechnung der Belegungsdichte in Schwabhausen von 1989-1999 auf den Zeitraum von 2002-2012 ergibt eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,60 Einwohnern pro Wohneinheit.).

Für die gewerblichen Nutzungen ergibt sich unter Annahme einer Arbeitsplatz-Dichte von 30 - 90 Arbeitsplätzen/ha – je nach Intensität der Gewerbenutzung – ein mögliches Potenzial von 170 - 510 neuen Arbeitsplätzen.

## **2.5 Infrastrukturausstattung**

### **2.5.1 Verkehr**

Die Gemeinde ist über die S-Bahn-Linie A München – Dachau - Altomünster mit Halt in den beiden Ortsteilen Schwabhausen und Arnbach an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Stadtmitte Dachaus ist von Schwabhausen aus in ca. 10 Min. zu erreichen; der Hauptbahnhof München in 30 bis 40 Min. (Anbindung im Stundentakt). Darüber hinaus besteht S-Bahn-Anschluss an das nächstgelegene Unterzentrum Markt Indersdorf (zwischen den S-Bahn-Haltestellen Schwabhausen und Arnbach gelegen). An den beiden S-Bahnhöfen Schwabhausen und Arnbach gibt es jeweils einen Park- und Ride- bzw. Bike- und Rideplatz. Diese umfassen 40 Kfz- und 20 Fahrrad-Stellplätze in Schwabhausen und jeweils 10 Kfz- und Fahrrad-Stellplätze in Arnbach.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Schwabhausen über folgende Buslinien erschlossen:

- Linie 704 von Karlsfeld über Dachau, mit Anbindung Rumeltshausen und S-Bhf. Schwabhausen, über Oberroth, Erdweg, Kleinberghofen und Hohenzell nach Altomünster
- Linie 705: von Karlsfeld über Dachau mit Anbindung S-Bhf. Schwabhausen, über Oberroth, Welshofen, Kleinberghofen und Thalhausen nach Pippinsried
- Linie 791: von Dachau über Unter-/Oberbachern nach Puchschlagen, durch weitere Ortsteile von Bergkirchen und wieder nach Dachau und über Eschenried nach Gröbenried
- Nachtlinie 797N (nur von Oktober bis Mai, am Wochenende): von Dachau über Günding, Eisolzried, Odelzhausen und Schwabhausen nach Markt Indersdorf

Die Gemeinde ist wie folgt an das überörtliche Straßennetz angebunden:

- Richtung Südwesten über die Staatsstraßen St 2051 und St 2054 an die Autobahn A 8, Anschluss Sulzemoos
- Richtung Südosten über die Kreisstraßen DAH 10 und DAH 5 an die Autobahn A 8, Anschluss Dachau/Fürstenfeldbruck.

Entlang der Staats- und Kreisstraßen sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-Grenzen) Abstände von 20 bzw. 15 m einzuhalten (Anbauverbotszonen).

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

## 2.5.2 Gemeinbedarf

Die Gemeinde Schwabhausen ist mit allen erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen gut ausgestattet. Insbesondere sind zu nennen:

### Verwaltung

- **Rathaus** in Schwabhausen
- **Postagentur** in Schwabhausen
- insgesamt 6 freiwillige **Feuerwehren** (Schwabhausen, Arnbach, Rumeltshausen, Oberroth, Puchschlagen, gemeindeübergreifend Kreuzholzhausen-Machtenstein)
- **Bauhof** in Schwabhausen

### Sozialeinrichtungen

- insgesamt 3 **Kindergärten**: zwei in Schwabhausen (BRK und Kath. Kirche), einer in Arnbach (Franziskanerinnen) mit insgesamt 10 Gruppen; außerdem ein privatorganisierter „Waldkindergarten“ (ohne Gebäude) für ca. 15 Kinder in Puchschlagen sowie mehrere Eltern-Kind-Gruppen
- ein BRK-**Kinderhort** und eine BRK-Mittagsbetreuung, jeweils an der Grundschule in Schwabhausen
- **Jugendheim** in Schwabhausen und katholische Jugendgruppen im Pfarrheim Schwabhausen; weitere Räumlichkeiten für Jugendliche befinden sich im Sportheim Arnbach (das z.Zt. vergrößert wird) und im neuen Gemeindehaus in Puchschlagen. Schwabhausen hat eine hauptamtlich tätige Jugendsozialpädagogin.
- **Seniorenclub** im Pfarrheim Schwabhausen und Seniorenkreis der ev. Kirche in Schwabhausen; weitere Räumlichkeiten für die Senioren befinden sich im Pfarrheim in Arnbach
- Ambulante **Kranken- und Altenpflegestation** in Oberroth

### Schulen

- dreizügige **Grundschule** in Schwabhausen, Augsburgs Straße

#### Kulturelle Einrichtungen

- **Bücherei**, getragen von Gemeinde und Kirchengemeinde
- **Volkshochschule** in der Alten Schule in Schwabhausen

#### Kirchen

- **Evangelisches Gemeindehaus** in Schwabhausen
- **Katholische Pfarreien** Schwabhausen, Oberroth und Arnbach
- **Katholische Filial- und Nebenkirchen** in Puchschlagen und Rumeltshausen

### **2.5.3 Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie**

In den einzelnen Ortsteilen sind folgende Läden und gastronomische Einrichtungen vorhanden:

Arnbach:	Bäckerei mit Lebensmittelladen; Gasthaus; Sportgaststätte
Machtenstein:	Gasthaus
Oberroth:	Bäckerei; iberischer Spezialitätenhandel; Gasthaus mit Beherbergung
Puchschlagen:	Gastronomiebetrieb für Vereine im Gemeindehaus
Rumeltshausen:	Gasthaus
Schwabhausen:	sämtliche Läden des kurz- und mittelfristigen Bedarfs; vielfältiges Angebot an gastronomischen Einrichtungen (u.a. auch mit Beherbergung)
Stetten:	Metzgerei; Tankstelle mit Lebensmittelladen; Gasthaus; Hotel

### **2.5.4 Öffentliche Grünflächen**

Die Gemeinde verfügt über folgende öffentliche Grünflächen:

- Sportplätze in Schwabhausen, nahe der Schule; (in dieser Grünfläche ist auch der Bau eines Vereinsheims zulässig)
- Sportplätze in Arnbach
- Tennisplätze in Schwabhausen, Arnbach und Machtenstein
- Stockbahnen in Arnbach, Oberroth, Rumeltshausen und Schwabhausen
- Öffentliche Spiel- bzw. Bolzplätze: 7 in Schwabhausen, 2 in Stetten, 4 in Oberroth, 2 in Puchschlagen und 3 in Arnbach
- Friedhöfe: jeweils ein kirchlicher und ein gemeindlicher in Schwabhausen, Oberroth und Rumeltshausen, jeweils ein kirchlicher in Arnbach und in Puchschlagen

### **2.5.5 Technische Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung der Ortsteile Arnbach, Puchschlagen und Machtenstein wird durch den Wasserzweckverband Sulzemoos-Arnbach gewährleistet, der auch das Rohrleitungsnetz zur Verfügung stellt; in den Ortsteilen Schwabhausen, Stetten, Rumeltshausen und Oberroth erfolgt die Versorgung durch den Zweckverband der Oberbacherngruppe, wobei die Gemeinde für die Wartung des Rohrnetzes und die Verteilung zuständig ist. Oberroth kann von Westen durch den Wasserzweckverband Sulzemoos-Arnbach und von Osten durch die Gemeinde versorgt werden. (In Lindach befindet sich ein Übergabeschacht, der die beiden Netze bei Bedarf verbindet.)

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in den Ortsteilen Schwabhausen, Oberroth, Stetten, Rumeltshausen und Puchschlagen erfolgt über eine im Jahre 1974 errichtete vollbiologische Kläranlage, die auf maximal 5000 Einwohner-Gleichwerte ausgelegt ist. Der Ortsteil Arnbach besitzt eine eigene im Jahr 1981 errichtete vollbiologische Kläranlage mit 1500 Einwohner-Gleichwerten.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind insgesamt 4 Regenrückhaltebecken geplant, von denen zwei bereits gebaut wurden und zwei weitere noch gebaut werden sollen. (Standorte: bei der bestehenden Kläranlage Schwabhausen, südlich des Rothbachs/nördlich der Ulmenstraße, nördlich des Rothbachs/westlich der Augsburger Straße, südlich der St 2047/östlich von Oberroth)

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Dachau durchgeführt: Bio- und Restmüll werden durch die Müllabfuhr entsorgt; Wertstoffe werden zentral im Recyclinghof von Schwabhausen sowie in den Wertstoff-Sammelstellen in Arnbach, Puchschlagen und Rumeltshausen gesammelt.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die e-on Bayern AG und die e-on Netz GmbH. Unmittelbar südlich des Ortsteils Stetten liegt das Umspannwerk Oberbachern. Von hier aus führt eine 380 kV-4-fach Leitung nach Westen und durchquert das Gemeindegebiet Richtung Nordwesten. Eine weitere Leitungsstrasse mit einer 380 kV- und einer 220-kV-Leitung führt vom Umspannwerk Richtung Nordosten durch das südöstlichste Eck des Gemeindegebietes. Seitens der e-on Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass vom Umspannwerk Oberbachern unvermeidbare Lärmemissionen ausgehen, die bei eventuellen Baulandausweisungen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind folgende 20 kV-Freileitungen mit jeweils 15 m breiten Schutz-zonen (beidseits 7,5 m) im Plan dargestellt:

- von der Umspannstation Sickertshofen nach Norden; etwa auf Höhe des Rothbachs Verzweigung einmal Richtung Nordosten, am östlichen Ortsrand von Schwabhausen entlang bis zur Römerstraße, und einmal Richtung Westen, am südlichen Ortsrand von Oberroth vorbei, bis nach Lindach
- von Ottmannshart kommend nach Südwesten Richtung Edenholzhausen und weiter Richtung Westen nach Rienshofen

## **2.6 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft in der Gemeinde**

### **2.6.1 Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope**

Schwabhausen liegt im sogenannten Tertiärhügelland; ein feinverzweigtes Talnetz gliedert das Gemeindegebiet in viele Hügel und Hügelrücken, nur das Glonntal liegt relativ eben im Norden der Gemeinde. In der Gemeinde stehen überwiegend ertragreiche, teilweise erosionsanfällige Böden an. Im Glonntal und bei Unterhandenzhofen sind Moorböden (v.a. Niedermoor) vorhanden. Flurabstand, Fließrichtung und Mächtigkeit des Grundwassers sind im Hügelland sehr uneinheitlich. In den Talbereichen ist das Grundwasser jedoch überall hoch anstehend.

Im Gemeindegebiet sind folgende Fließgewässer vorhanden: der Rothbach mit seinen Zuläufen, der Riensbach und der Dorfbach in Arnbach sind Gewässer 3. Ordnung. Sie sind in weiten Teilen begradigt, mit Holzstangen verbaut und weisen meist keine oder wenig Ufergehölze und andere naturnahe Vegetationsstrukturen auf. Die Gewässergüte liegt zwischen II (mäßig belastet) u. III (stark verschmutzt). Die Glonn ist ein Gewässer 2. Ordnung. Der begradigte und regulierte Fluss ist mit Flussbausteinen fixiert, die Gewässergüte liegt bei 2-3 (kritisch belastet), entlang der Glonn sind schmale Ufergehölze vorhanden. Die ehemals nassen Standorte in den Auen sind fast überall drainiert.

Für keines der Fließgewässer gibt es rechnerisch ermittelte oder amtlich festgelegte Überschwemmungsbereiche. Daher wird auf die Darstellung von Überschwemmungsgebieten weitgehend verzichtet. Lediglich im Verlauf der Glonn wird ein Überschwemmungsgebiet dargestellt, das jedoch nur auf einer groben Abschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Freising basiert. Die Talräume der Fließgewässer sind mit der Signatur „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ dargestellt. Hier ist eine potentielle Überschwemmungsgefahr gegeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Gewässernähe ist die Überschwemmungssituation im Detail zu überprüfen.

Als Stillgewässer sind einige kleine Teiche, Weiher und die Altwässer an der Glonn vorhanden. Fast alle Gewässer werden mehr oder weniger intensiv fischereilich genutzt. Die meisten Quellbereiche sind gefasst (Fischteich oder Drainagerohre), nur in Waldflächen entspringende Bäche sind i.d.R. noch unverbaut.

Die Luftqualität der ländlichen Gemeinde ist gut, stark belastete Immissionsgebiete sind nicht vorhanden. Die Wälder haben eine wichtige Funktion für das Lokalklima. Die landwirtschaftlichen Flächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete, entlang der Talbereiche verlaufen die Kaltluftbahnen.

Als potentielle natürliche Vegetation wären in Schwabhausen fast ausschließlich verschiedene Laubwaldgesellschaften vorhanden. Die reale Vegetation ist durch die intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt: ein Großteil der Gemeindefläche besteht aus Acker und Grünland, die Wälder sind überwiegend reine Fichtenbestände.

Naturnahe Biotopstrukturen sind nur sehr kleinflächig vorhanden, sie liegen i. d. R. isoliert in der ausgeräumten Agrarlandschaft. Nur das Glonntal weist eine höhere Dichte an naturnahen Flächen auf. Von der Straße Arnbach / Hirtlbach bis zur westlichen Gemeindegrenze erstreckt sich ein Teil des Wiesenbrütergebietes Arnbacher Moos. Die feuchten Wiesen bilden den Lebensraum für stark bedrohte Vogelarten. Am Umspannwerk bei Oberbachern liegen Teiche mit bedeutsamen Amphibienvorkommen, die Tiere wandern jährlich zu ihrem Landlebensraum, den Wäldchen südlich von Schwabhausen.

Die offiziellen Biotope der amtlichen Biotopkartierung sind im Anhang aufgelistet (v.a. Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze, Fließgewässerabschnitte, Feuchtwaldparzellen, Nasswiesen, Seggenriede und Röhrichte; vgl. Anhang Liste 1). Wichtige innerörtliche Grünstrukturen sind Dorf- und Hofbäume, Obstgärten und Hecken.

## 2.6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutzgebiete oder nach europäischem Recht geschützte Flächen (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind in Schwabhausen nicht vorhanden.

Per Verordnung des Landratsamtes Dachau vom 07.11.74 ist das Landschaftsschutzgebiet Glonnal nach Art. 10 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) ausgewiesen. Ein Teil der Glonnaue am nördlichen Rand der Gemeinde liegt in diesem Schutzgebiet (vgl. FNP). Als Schutzzweck wird der Erhalt des Erholungswertes des Glonnates für die Allgemeinheit sowie die Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes (Auenlandschaft) genannt.

Einzelschöpfungen der Natur, die von besonderer Schönheit, Eigenart oder hoher ökologischer oder heimatkundlicher Bedeutung sind, können nach Art. 9 BayNatSchG als Naturdenkmäler geschützt werden. In Schwabhausen sind dies alte Eichen und Linden im Siedlungsbereich und in der freien Landschaft. Die Liste dieser Naturdenkmäler ist im Anhang zu finden (Liste Nr. 2), die Standorte sind im FNP dargestellt.

Zwei Baumgruppen und eine Baumhecke sind nach Art. 12 des BayNatSchG als Geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen (vgl. Anhang, Liste Nr. 3). Ebenso wie Naturdenkmäler, dürfen auch geschützte Landschaftsbestandteile nicht verändert oder zerstört werden.

Nach Art. 13d des BayNatSchG sind folgende ökologisch besonders wertvollen Nass- und Feuchtflächen in Schwabhausen gesetzlich geschützte Biotope: Verlandungsbereiche von Gewässern mit Röhricht und Großseggenrieden, Kleinseggen-sümpfe und Großseggenriede außerhalb von Verlandungsbereichen, Seggen- und binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen, Mädesüßhochstaudenfluren, Bruchwälder. Diese meist sehr kleinflächigen Bereiche sind im FNP dargestellt. Die im Gesetz ebenfalls genannten Mager- und Trockenstandorte kommen in Schwabhausen nicht vor.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die weitgehend monotone Feldflur, die v. a. im Rahmen der Flurbereinigung entstanden ist. Nur das hügelige Relief, vereinzelte strukturreiche Talbereiche und eingegrünte ältere Siedlungen beleben das Landschaftsbild.

## 2.6.3 Land- und Forstwirtschaft

Mit ca. 70% der Fläche wird der größte Teil des Gemeindegebiets landwirtschaftlich genutzt, es dominieren Ackerflächen. Laut Agrarleitplan-Entwurf und Bodengütekarte sind große Teile des Gemeindegebietes Flächen mit günstigen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen und geeignete Ackerstandorte. Eine Ausnahme bilden die Talböden und die moorigen Böden, die beide wegen ihrer geringeren Ertragsfähigkeit und wegen des hohen Grundwasserstandes für Grünland geeignet sind.

Auch in Schwabhausen nimmt die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ab. Im Jahr 1997 gab es noch 93 land- und forstwirtschaftliche Betriebe (davon 74 rein landwirtschaftliche). Die Betriebe hatten 1997 eine durchschnittliche Betriebsgröße von 31,87 ha, das liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt und dem Mittelwert des Landkreises Dachau. Ein Vergleich mit älteren Daten zeigt den landestypischen Rückgang kleiner Höfe und die Konzentration auf wenige große Betriebe. Zum

Stand 1997 gab es in Schwabhausen 24 Milchviehhalter mit ca. 700 Milchkühen, 29 Bullenhalter mit ca. 950 Mastbullen, 20 Schweinehalter mit ca. 650 Schweinen. Im landesweiten Durchschnitt sind das vergleichsweise große Viehbestände pro Betrieb.

Etwa 20 % der Gemeindefläche sind bewaldet, damit liegt der Waldanteil in Schwabhausen höher als im Landkreisdurchschnitt (ca. 14%). Nach den Angaben des Waldfunktionsplanes sind etwa 10 % der Wälder in Schwabhausen Körperschaftswald, der Rest ist Privatwald. Teile des Lindachholzes und Waldbereiche um Machtenstein sind Großprivatwald. Die anderen Flächen sind als bäuerlicher Wald zu bezeichnen: ein Großteil der landwirtschaftlichen Betriebe in Schwabhausen besitzt kleine Waldflächen. Die Mehrzahl der Waldbesitzer ist in der "Waldbauernvereinigung Dachau" zusammengeschlossen. Bei der Baumartenzusammensetzung dominiert die Fichte vor einigen Laubbaumarten und der Kiefer. Die Zahl der Erstaufforstungen ist gering. Durch die hohen Wildbestände wird eine Naturverjüngung der Waldbestände behindert.

Ziele des Waldfunktionsplans der Region München (14) sind: Erhalt und Vermehrung der Waldfläche im waldarmen Tertiären Hügelland; Sicherung und Verbesserung der Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Sonderfunktionen des Waldes. Folgende Waldflächen sind als Wälder mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie im Waldfunktionsplan ausgewiesen:

- Teile des Wäldchens östlich Arnbach
  - westlicher Rand des Oberrother Pfarrwaldes
  - Teile der Tannhölzer westlich Puchschlag
  - Waldbereiche südlich von Unterhandenzhofen und nördlich von Rumeltshausen
  - kleine Waldparzellen südlich von Schwabhausen und südwestlich von Stetten.
- Teile des Kaltenbrunnen Holzes östlich von Edenholzhausen sind von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, eine kleine Waldparzelle in der Glonnaue ist von besonderer Bedeutung als Biotop.

## **2.7 Bau- und Bodendenkmalpflege**

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilten Bau- und Bodendenkmäler wurden nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Liste enthält insgesamt 29 Baudenkmäler sowie 12 Bodendenkmäler, hiervon einige von obertägiger, einige von untertägiger Erhaltung.

### **2.7.1 Baudenkmäler**

#### **Armetshofen**

- Haus Nr. 1. Nebengebäude (Westflügel) eingadig mit Gred, darin überbaut Kapelle St. Sebastian, 18. Jh.; Stadel (Ostflügel), 1. Drittel 19. Jh. – Fl. Nr. 710, Gemarkung Schwabhausen
- Haus Nr. 2. Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh. – Fl. Nr. 712, Gemarkung Schwabhausen

#### **Arnbach**

- Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus. Spätgotischer Bau mit Sattelturm, 1740 barockisiert; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 101, Gemarkung Arnbach
- Alte Friedhofsmauer; mit halbrunden Deckziegeln, 18. Jh. – Fl. Nr. 101, Gemarkung Arnbach
- Indersdorfer Straße 4. Taubenhaus, Ende 19. Jh. – Fl. Nr. 36, Gem. Arnbach



- Indersdorfer Straße 5. Pfarrhaus; stattlicher Bau mit Satteldach von 1735. – Fl.Nr. 102, Gemarkung Arnbach
- Indersdorfer Straße 8. Gasthaus; giebelständiger Bau von 1839. – Fl. Nr. 32, Gemarkung Arnbach
- Klosterweg 1. Ehem. Schloss, jetzt Kindergarten der Franziskanerinnen; Walm-dachbau, nach 1781. – Fl. Nr. 105, Gemarkung Arnbach
- Schafflerweg 2. Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh.; – Fl. Nr. 74, Gemarkung Arnbach
- Kappellenbildstock. 2. Hälfte 19. Jh.; südlich des Schlosses. – Fl. Nr. 105, Ge-markung Arnbach
- Kruzifix mit arma Christi, 2. Hälfte 19. Jh.; beim Haus Schlossstrasse 1. – Fl. Nr. 1, Gemarkung Arnbach

#### **Edenholzhausen**

- Kath. Kapelle St. Petrus. Wohl noch 16. Jh.; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 573, Gemarkung Schwabhausen

#### **Machtenstein**

- Ortsstraße 5. Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau; Neubau 1654 mit gotischen Bauteilen; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 488, Gemarkung Kreuzholzhausen-
- Ortsstraße 7. Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh.; - Fl. Nr. 410, Gemarkung Kreuzholzhausen

#### **Oberroth**

- Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul. Über der romanischen Apsis Barockturm, Langhaus 17./18. Jh.; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 68, Gemarkung Oberroth-
- Friedbergerstraße 25. Zwei Dachauer Haustafeln, Mitte 19. Jh.; - Fl. Nr. 20, Gemarkung Oberroth

#### **Puchschlag**

- Kath. Filialkirche St. Castulus. Chor und Turm im Kern spätgotisch, Langhaus und Inneres barock, Turm 1753 erhöht; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 72, Gemarkung Puchschlag

#### **Rumeltshausen**

- Kath. Filialkirche St. Laurentius. Romanische Chorturmanlage, Turmoberteil 1694, Langhaus im 19. Jh. verändert; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 10, Gemarkung Rumeltshausen
- Dorfstraße 27. Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh. – Fl. Nr. 23, Gemarkung Rumeltshausen-Waldweg 1. Zwei Dachauer Haustafeln, 1850. – Fl. Nr. 6, Gemarkung Rumeltshausen

#### **Schwabhausen**

- Kath. Pfarrkirche St. Michael. Romanischer Chorturm mit Satteldach, sonst Neubau 1934; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 38, Gemarkung Schwabhausen- Arn-bacher Straße 15. Pfarrhaus, im Kern 18. Jh., erneuert. – Fl. Nr. 46, Gemarkung Schwabhausen
- Augsburger Straße 8. Ehem. Gasthof „Untere Post“ mit Halbwalmdach und Fas-sadengliederung, Mitte 18. Jh. – Fl. Nr. 1, Gemarkung Schwabhausen - Augs-burger Straße 14. Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh. – Fl. Nr. 21, Gemarkung Schwabhausen
- Augsburger Straße 19. Gedenktafel an Papstbesuch, 1782. – Fl. Nr. 16, Gemarkung Schwabhausen- Münchner Straße 33. Bahnhofswirtschaft; Bau mit Halbwalmdach und Loggia, um 1914. – Fl. Nr. 369/3, Gemarkung Schwabhausen

### **Sickertshofen**

- Kath. Kapelle Hl. Dreifaltigkeit. Stattliche spätgotische Kapelle mit Sattelturm; mit Ausstattung. – Fl. Nr. 820, Gemarkung Schwabhausen
- Haus Nr. 2. Bauernhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Anfang 19. Jh.; Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh.; – Fl. Nr. 819, Gemarkung Schwabhausen

### **Stetten**

- Altenstettenstraße 8. Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh.; – Fl. Nr. 216, Gemarkung Rumeltshausen

## **2.7.2 Bodendenkmäler**

### **Arnbach**

- Reste eines unterirdischen Gangs im Bereich der westlichen Friedhofsmauer. Fl.Nr. 101, Gemarkung Arnbach
- Verebnetter, vorgeschichtlicher Grabhügel im Luftbild. Ca. 550 m nordnordwestlich der Kirche von Arnbach. Fl.Nr. 373, Arnbach
- Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild. Ca. 800 m südöstlich der Kirche von Arnbach. Flur „Hängerin“; Fl.Nrn. 978, 1113, 1114, Gemarkung Arnbach,

### **Lindach**

- Zwei mittelgroße, vorgeschichtliche Grabhügel im Lindach. Ca. 1050 m südwestlich von Lindach; Fl.Nr. 719, Gemarkung Oberroth
- Drei mittelgroße, vorgeschichtliche Grabhügel im Lindach. Ca. 1250 m südwestlich von Lindach. Fl.Nr. 719, Gemarkung Oberroth
- Vier mittelgroße bis große, vorgeschichtliche Grabhügel im Lindach. Ca. 1150 m westsüdwestlich von Lindach. Fl.Nr. 719, Gemarkung Oberroth
- Zwei mittelgroße, unversehrte, vorgeschichtliche Grabhügel im Lindach. Ca. 1350 m westsüdwestlich von Lindach. Fl.Nr. 719, Gemarkung Oberroth

### **Machtenstein**

- Drei kleine bis mittelgroße, vorgeschichtliche Grabhügel im Etzholz. Ca. 1000 m nordnordwestlich der Kapelle von Machtenstein. Flur Etzholz; Fl.Nr. 681, Gemarkung Oberroth

### **Schwabhausen**

- Spuren eines älteren Kirchenbaus und Reste von Gräbern. In der Kirche von Schwabhausen. Fl.Nr. 38, Gemarkung Schwabhausen
- Zwei mittelgroße, vorgeschichtliche Grabhügel im Oberrother Pfarrwald; aus einem der Hügel Funde von einer römischen Nachbestattung. Ca. 1550 m nordnordwestlich der Kirche von Schwabhausen. Fl.Nr. 589, Gemarkung Schwabhausen
- Verebnete spätkeltische Viereckschanze im Luftbild. Ca. 600 m nordwestlich der Kirche von Schwabhausen. Fl.Nr. 733, Gemarkung Schwabhausen
- Unterirdischer Gang unbekannter Zeitstellung. Ca. 350 m westnordwestlich der Kirche von Schwabhausen. Fl.Nr. 479, Gemarkung Schwabhausen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 DSchG erforderlich ist.

## **2.8 Altlasten**

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es zwei Altlasten-Verdachtsflächen:

- am Südostrand von Altstetten (Fl.Nrn. 4/32 und 4/33, Gem. Rumeltshausen); hier war eine Hausmülldeponie, in der Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub gelagert sind. Vor Bebauung ist ein vollständiger Bodenaustausch durchzuführen.
- an einem Feldweg südlich von Unterhandenzhofen (Fl.Nr. 524, Gem. Rumeltshausen); hier liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Es handelt sich wahrscheinlich um Hausmüll.

## **3. Zielvorgaben und Bewertung der Situation**

### **3.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind u.a. die übergeordneten Planungsziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten. Maßgeblich sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan (RP) der Region 14, München, zu der Schwabhausen gehört.

#### **3.1.1 Ziele des Landesentwicklungsprogramms**

Das LEP wird derzeit fortgeschrieben. Die im folgenden aufgeführten Ziele des LEP, auf die die Höhere Landesplanungsbehörde im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung besonders hinweist, beziehen sich auf das alte LEP von 1994:

- Raumstrukturelle Entwicklung (A II Nr. 3.9):
  - Bewahrung einer eigenständigen ländlichen Siedlungs- u. Wirtschaftsstruktur;
  - Vermeidung von Entwicklungen im gewerblichen und im Wohnsiedlungsbereich, die zu einem siedlungsstrukturellem Zusammenwachsen größerer Siedlungseinheiten führen würden
  - Erhaltung der für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich notwendigen Freiflächen
  - Beim Verkehrsausbau bevorzugt Schaffung leistungsfähiger Verbindungen durch Einrichtungen des ÖPNV, insbesondere auch zur Anbindung an die entsprechenden Verkehrssysteme der benachbarten Verdichtungsräume
  - Gewährleistung der Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für Verdichtungsräume
- Gemeinden (A III Nrn. 1, 2 und 3)
  - Weiterentwicklung und Förderung der Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung sowie Stärkung ihrer Planungshoheit
  - Gewährleistung der Ausstattung der Gemeinde mit Versorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs
  - Gewährleistung einer organischen Entwicklung der Siedlungstätigkeit
- Natur und Landschaft (B I)
  - Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen B I, Nr. 1: Boden: Minimierung von Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung; Wasser: Erhalt von reinem Grund- und Oberflächenwasser, Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen, Erhalt von Gewässern und Uferbereichen;

- Pflanzen und Tiere: Erhalt der Lebensräume für wildlebende Pflanzen- und Tierpopulationen, v.a. der gefährdeten Arten, Entwicklung von Biotopverbundsystemen
- Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten: Bereiche, in denen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt B I, Nr. 2.1
  - Erhalt und Weiterentwicklung des charakteristischen Landschaftsbildes und der landschaftstypischen Bauweisen B I, Nr. 3.4
  - Freihalten von naturnahen Gewässern mit angrenzenden Auenbereichen von beeinträchtigenden Nutzungen B. I, Nr. 3.5
  - Weiterentwicklung von Grünflächen und Grünzügen für die Erholung; Erhalt von klimatisch wichtigen Flächen wie Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten B. I, Nr. 3.9
- Siedlungswesen (B II Nrn. 1, 1.5, 1.7, 1.8, 1.10, und 3)
- Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft und Beachtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
  - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel; städtebauliche Verdichtung im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel
  - Erhaltung und Weiterentwicklung der Gemeinde in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt; funktionsgerechte Erhaltung der Ortskerne in ihrer unverwechselbaren Gestalt; Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnungen und gewerblichen Räumen; Einsatz von Mitteln der Dorferneuerung
  - Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft; Einbindung der Siedlung in die Landschaft
  - Freihalten von besonders schützenswerten Landschaftsteilen von Bebauung
  - Freihalten von Hochwasserabflussbereichen von Bebauung

### 3.1.2 Ziele des Regionalplans

Auf folgende Ziele des RP weist der Regionale Planungsverband im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung besonders hin (inzwischen beschlossene Fortschreibung bereits berücksichtigt):

- Natur und Landschaft (B I Nrn. 1.2.1.2, 1.2.2.05, 1.3.2, 1.4)  
Beachtung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, in denen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden soll; im Gemeindegebiet Schwabhausen betrifft dies den Bereich nördlich von Arnbach (nördlich der Bahnlinie), der zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Glontal" gehört; hier sind folgende Ziele zu beachten:
  - Erhaltung der mäandrierenden Bachläufe, Ufervegetation und Wiesen in der Glonn-Auenlandschaft
  - Stabilisierung und Sicherung des Naturhaushaltes
  - Anbau von Flur- und bachbegleitenden Gehölzen und Hecken
  - Unterschutzstellung von bestimmten Biotoptypen als Landschaftsbestandteile (z.B. naturnahe Wälder, Hecken, Feldgehölze)

- Durchgrünung und ökologische Stabilisierung der offenen Fluren durch Gehölzpflanzungen und Sicherung kleinflächiger Biotope
- Eindämmung der Abschwemmung in Hanglagen sowie der Bodenverwehung und der Moorsackung in Niedermoorbereichen
- Integration der Ortsränder, insbesondere bei Neubaugebieten in das überörtliche Grün- und Freiflächensystem
- Siedlungswesen (B II Nrn. 1 bis 3 und 5)
  - Anstreben einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur
  - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte
  - Siedlungsentwicklung in einer Größenordnung, die
    - in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten steht,
    - der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Zuwanderung dient und
    - den Bedarf der ansässigen Gewerbebetriebe sowie zur Neuansiedlung von Betrieben umfasst, welche zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig sind
  - Bemessung der Siedlungstätigkeit nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen
  - Abstimmung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung aufeinander unter Berücksichtigung einer engen, verkehrsgünstigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten
  - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau
  - Entwicklung neuer, von bestehenden Siedlungsgebieten losgelösten Siedlungseinheiten nur, wenn Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben ist
  - Erhalt der für die Region typischen Siedlungsstruktur
  - Erhalt und bei Bedarf Verbesserung der vorhandenen Talsysteme in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen
  - Freihaltung von Hangkanten, Steilhängen, Waldrändern, Feucht- und Überschwemmungsgebieten von Bebauung
  - Einsatz der finanziellen und rechtlichen Instrumente zur Schaffung von preiswerten Wohnungen sowie verstärkte Anwendung von Einheimischenmodellen zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum
  - Schaffung von wohnungsnahen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen
- Verkehr und Nachrichtenwesen (B V Nrn. 2.1.1 und 2.1.2)
  - Ausdehnung des Gemeinschaftstarifs des MVV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit auf alle Linien des ÖPNV innerhalb des MVV-Verkehrsraumes
  - Verknüpfung der öffentlichen Verkehrsmittel miteinander

### **3.2 Bewertung der derzeitigen Situation aus ortsplanerischer Sicht**

Die in Punkt 2. dargestellte Bestandssituation wird im folgenden kurz bewertet, um Anhaltspunkte für die weitere Planung zu gewinnen.

### 3.2.1 Siedlung; Bauflächenbedarf

Das **Bevölkerungswachstum** der letzten 10 Jahre in Schwabhausen ging **zu schnell** vonstatten (s. Pkt. 2.3: überdurchschnittlich hohe Bevölkerungszunahme). Dennoch reichen die unter Pkt. 2.4.4 aufgeführten Reserveflächen für den in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf, resultierend aus Bevölkerungswachstum und gesteigertem Wohnflächenbedarf pro Einwohner nicht aus. Für die weitere Entwicklung und Dimensionierung der Wohnbauflächen sollten allerdings eher die Wachstumsraten des Landkreises Dachau zugrundegelegt werden als die von Schwabhausen.

Schwieriger stellt sich die Beurteilung der Situation im Hinblick auf die **gewerblichen Bauflächen** dar. Einerseits ist es schwer abzuschätzen, ob die Arbeitsplatzentwicklung weiterhin – wie in dem unter Pkt. 2.3 betrachteten Zeitraum – stagniert oder sich eher belebt; andererseits spielt für die Abschätzung des Flächenbedarfs die Art des anzusiedelnden Gewerbes eine große Rolle. Das in Schwabhausen schwerpunktmäßig vertretene produzierende Gewerbe ist gekennzeichnet durch eine relativ geringe Arbeitsplatzdichte bei entsprechend großem Flächenbedarf. Die noch vorhandenen Reserveflächen in Schwabhausen könnten sich u.U. als zu klein für die Gewerbeentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren erweisen. In jedem Fall ist eine **Erhöhung des vergleichsweise niedrigen Arbeitsplatzangebots in Schwabhausen erstrebenswert**, um ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnen und Arbeiten zu erreichen.

### 3.2.2 Infrastrukturausstattung

#### 3.2.2.1 Verkehr

Im **öffentlichen Nahverkehr** sind die **Kapazitätsgrenzen bereits überschritten**. Die S-Bahnzüge sind in den Spitzenstunden überfüllt. Um die Kapazitäten zu steigern, müssten entweder die Bahnsteige verlängert oder die Strecke zweigleisig ausgebaut werden. Planungen der DB Netz bzw. des Freistaats Bayern sind bereits seit einigen Jahren im Gange, konnten jedoch noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Seitens der Gemeinde wird eine S-Bahn-Anbindung im 30-Minuten-Takt angestrebt. Des weiteren plädiert die Gemeinde dafür, die noch vorhandenen höhengleichen Bahnübergänge zu beseitigen.

Das **öffentliche Straßennetz** genügt den aktuellen Anforderungen. Allerdings ist die Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße St 2047 mit einer durchschnittlichen Tagesbelastung von ca. 10.600 Kfz/24 Std. (1995) im Ort Schwabhausen relativ hoch. Nach der Verkehrsanalyse 1992/93 von Prof. Dr. Kurzak waren von den 7700 Kfz/Tag auf der St. 2047 zwischen Oberroth und Schwabhausen etwa 6100 Kfz/Tag Durchgangsverkehr durch den Ort Schwabhausen. Wenn der Durchgangsverkehr im Ort seither ähnlich angestiegen ist wie der Gesamtverkehr auf der St. 2047 (St. 2047 westlich Webling 1992: 15.300 Kfz/Tag; 1999: 22.000 Kfz/Tag), beträgt er derzeit etwa 8.800 Kfz/Tag und dürfte bei weiter zunehmendem Verkehr (u.a. auch bedingt durch die geplante Nordumgehung Dachau) noch stärker anwachsen. Daher wurden die **Möglichkeiten des Baus einer Ortsumgehung** und die hieraus möglicherweise resultierenden Einschränkungen für weitere Baulandausweisungen bzw. Konsequenzen für sonstige FNP-Darstellungen geprüft. (siehe hierzu Pkt. 4.4).

### 3.2.2.2 Gemeinbedarf

Insgesamt sind die **Gemeinbedarfseinrichtungen** in Schwabhausen auch nach den geplanten Baugebietserweiterungen als **ausreichend** zu betrachten.

Die bestehenden **Verwaltungseinrichtungen** sind sowohl für den derzeitigen Bedarf als auch für den geplanten Zuwachs an Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen ausreichend groß ausgelegt.

In den **Kindergärten** sind ebenfalls ausreichende Kapazitäten vorhanden (in den Kindergärten von Arnbach und Schwabhausen jeweils ca. 25% Zuwachsmöglichkeit). Von den z.Zt. bestehenden Gruppen wird eine Gruppe umgewandelt in eine "Integrations-Kindergartengruppe".

Das Angebot für **Jugendliche** in den Ortsteilen Arnbach und Schwabhausen entspricht dem Bedarf. Es ist zu überlegen, ob auch im Ortsteil Oberroth Räumlichkeiten für die Jugend angeboten werden können.

Die Einrichtungen für **Senioren** entsprechen dem Bedarf.

In der **Grundschule** sind ausreichende Kapazitäten vorhanden. (ca. 25% Zuwachsmöglichkeit; aufgrund abnehmender Schülerzahlen wurde die 3-Zügigkeit in Frage gestellt.)

Die vorhandenen Räumlichkeiten für **kulturelle und kirchliche Einrichtungen** sind ausreichend.

### 3.2.2.3 Grünflächen

Die Ausstattung der Gemeinde mit öffentlichen Grünflächen für besondere Nutzungszwecke (Sport, Kinderspiel, Friedhöfe) ist für den aus bestehenden bzw. bereits ausgewiesenen Baugebieten resultierenden Bedarf ausreichend. Bei Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen werden in einigen Bereichen zusätzliche Kinderspielplätze erforderlich, die in der Planung dargestellt sind.

Ansonsten ist im Bereich der Ortslagen eine **Verbesserung der Grünvernetzung**, insbesondere entlang von Bächen, **wünschenswert**. In einigen Bereichen ist eine Ergänzung der Ortsrandeingrünung erforderlich (siehe hierzu auch Pkt. 3.2.3.2.).

### 3.2.2.4 Ver- und Entsorgung

Bei der Wasserversorgung gibt es einen **Engpass** im Bereich zwischen Schwabhausen und Stetten. Um eine ausreichende Löschwasserkapazität in Stetten zu erhalten, ist hier eine Erweiterung des Netzes erforderlich.

Die **Abwasserbeseitigung** ist für die vorhandenen Baugebiete gewährleistet, wobei jedoch in den nächsten Jahren eine **Sanierung der beiden Kläranlagen erforderlich** wird. (Diesbezüglich wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes auf die in den Wasserrechtsbescheiden aufgeführten Fristen, insbesondere für die an ihre Kapazitätsgrenzen stoßende Kläranlage Schwabhausen, hingewiesen.) Für die geplanten Bauflächenerweiterungen sind die Kapazitäten in den vorhandenen Kläranlagen jedoch nicht ausreichend. Bei der Kläranlage in Arnbach kann evtl. durch eine technische

Nachrüstung eine Kapazitätssteigerung erreicht werden. Mit der Nachrüstung der Kläranlage sollte auch eine Verbesserung der Gewässergüte der Glonn (Vorfluter) erreicht werden, die in diesem Bereich derzeit einen misslichen mikrobiologischen Zustand aufweist. Für die **Kläranlage in Schwabhausen** ist in jedem Falle eine **Erweiterung erforderlich**. Auch hier soll eine Verbesserung der Wasserqualität des Vorfluters Rothbach erreicht werden.

Für den Ortsteil Machtenstein mit derzeit 100 Einwohnern besteht bisher keine Planung für eine gemeindliche Schmutzwasserkanalisation; es soll jedoch in nächster Zeit eine Planung zur gemeindlichen Abwasserbeseitigung entwickelt werden.

Für die noch nicht an die zentralen Kläranlagen in Arnbach und Schwabhausen angeschlossenen kleineren Ortsteile (Unterhandenzhofen, Rienshofen, Edenholzhausen, Grub, Kappelhof, Sickertshofen) ist die Nachrüstung von Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe anzustreben.

Im Hinblick auf die Energiegewinnung ist ein Gutachten zur Standorteignung von **Windkraftanlagen** im Landkreis Dachau zu erwähnen, welches ergeben hat, dass im Gemeindegebiet Schwabhausen zwar in einigen Bereichen Windkraftnutzung möglich wäre, dass jedoch nur relativ niedrige durchschnittliche Windgeschwindigkeiten vorhanden sind, wodurch eine wirtschaftliche Nutzung von Windkraftanlagen sehr erschwert würde. Im Gutachten wird dargelegt, dass für eine Festlegung konkreter Standorte detailliertere Untersuchungen vorgenommen werden müssten, was im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht zu leisten ist. Würden im FNP Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen dargestellt, die sich nach genauerer Untersuchung als **nicht** geeignet erweisen, so könnte das Ziel, Windkraftanlagen an anderen Standorten zu verhindern, nicht erreicht werden. Es werden daher keine Konzentrationsflächen im Plan dargestellt.

Im Hinblick auf den **Mobilfunk** besteht in Schwabhausen noch weiterer Versorgungsbedarf. Durch positive Standortzuweisungen für Mobilfunkanlagen als Darstellung im FNP kann Einfluss auf die Situierung genehmigungspflichtiger Antennen im Außenbereich genommen werden. Wenn die entsprechenden Standorte im Einvernehmen mit den Mobilfunkbetreibern festgelegt werden, kann außerdem ein Anreiz dafür geschaffen werden, künftig auf die Errichtung genehmigungsfreier Anlagen innerhalb der bebauten Ortslagen zu verzichten. Zum geplanten Standort siehe Pkt. 4.4.2.

### 3.2.3 Landschaftsplanung

#### 3.2.3.1 Aufgaben und Ziele

Die kommunale Landschaftsplanung soll die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gemeindegebiet aufzeigen. Die Ziele sind:

- Sicherung und Entwicklung der natürlichen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima)
- Schutz und Sicherung der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung einer nachhaltigen Nutzbarkeit der Landschaft als wesentlichste Grundlage des menschlichen Lebens
- Der Erhalt und die Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes
- Die Vermeidung bzw. die Reduzierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft



### 3.2.3.2 Bewertung der Situation

Die v.a. im Rahmen der Flurbereinigung ausgeräumten Feldfluren und die reinen Fichtenforste bewirken eine Verarmung des Landschaftsbildes. Ein Großteil des Gemeindegebiets weist für wildlebende Tiere und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung auf und ist in einem weitgehend naturfernen Zustand. Wertvolle naturnähere Bereiche sind nur im Glonnatal und bei Unterhandenzhofen vorhanden.

Durch die intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung ergeben sich als weitere Belastungen für den Naturhaushalt eine teilweise hohe Boden-Erosionsgefahr bei Ackerbau in Hanglagen sowie der Nährstoff- und Schadstoffeintrag in Biotope.

#### Talräume

Die Drainage feuchter Standorte in den Auen und die Begradigung und Verbauung der Fließgewässer hat die Bachtäler ökologisch stark degradiert. Weitere Belastungen sind der Nährstoff- und Schadstoffeintrag durch Ackernutzung bis an den Gewässerrand (v.a. im Überschwemmungsgebiet) sowie die Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers durch Ackerbau auf Talböden. Die Talräume sind als Ausbreitungsbänder und Wanderkorridore dennoch potentiell wertvolle Standorte für wildlebende Tiere und Pflanzen.

#### Moorstandorte in der Glonnaue und bei Unterhandenzhofen

Moorgebiete sind sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für den Naturhaushalt besonders wertvolle Sonderstandorte. Die Entwässerung der Moorbereiche und die dadurch ermöglichte intensive Landnutzung in Schwabhausen hat folgende negative Auswirkungen: Winderosion, Humusschwund und Verlust organischer Substanz sowie Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers bei Ackernutzung; Bodenabschwemmung bei Ackerbau im Überschwemmungsgebiet der Glonn; Lebensraumverlust für bedrohte Tier- und Pflanzenarten, die auf nasse Standorte angewiesen sind.

Diese Talräume und Moorstandorte sind im FNP als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion; z.T. potentielle Überschwemmungsgefahr“ dargestellt.

### 3.2.4 Bau- und Bodendenkmalpflege

Die erwähnten Bodendenkmälern stellen heute noch sichtbare Zeugnisse der frühen Geschichte der Region dar. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist eine Dauergrünlandnutzung der entsprechenden Bereiche wünschenswert.

### 3.2.5 Altlasten

Die Altlasten-Verdachtsfläche in Altstetten liegt im Bereich einer im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche. Hierfür wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt; die Gemeinde hat bereits Vorbereitungen für einen vollständigen Bodenaustausch getroffen.

Die Altlasten-Verdachtsfläche südlich von Unterhandenzhofen liegt am Rande einer landwirtschaftlichen Fläche. Eine genauere Altlastenerkundung und ggf. Bodensanierung ist hier nicht vordringlich.

### 3.3 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde sieht folgende Ziele für die künftige Entwicklung als vordringlich:

- Stärkung der Infrastruktur
- Organisches Wachstum der Gemeinde
- Vordringliche Entwicklung des Ortsteils Schwabhausen, neben Arnbach und Oberroth
- Erschließung neuer Bauflächen nur über Einheimischenmodelle
- Erhalt eines hohen Wohnwertes

Es wurde versucht, diese Ziele in die Flächennutzungsplanung einfließen zu lassen.

## 4. Planung

### 4.1 Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen

Die Ausweisung neuer Bauflächen sollte unter Berücksichtigung eines organischen Wachstums der Gemeinde und eines ausgewogenen Verhältnisses von Bevölkerungszuwachs und Arbeitsplätzen erfolgen. Hierbei ist eine Konzentration der Siedlungsentwicklung vor allem auf diejenigen Ortsteile anzustreben, die als Hauptorte angesehen werden können und über einen Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz verfügen; das sind Schwabhausen und Arnbach.

Die Ortsteile Armetshofen, Edenholzhausen, Grub, Kappelhof, Lindach, Rienshofen, Rothhof, Sickertshofen und Unterhandenzhofen werden nicht als Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft (bzw. in Rothhof z.T. als Fläche für Erwerbsgärtnerei) dargestellt. Sie sind somit dem Außenbereich zuzuordnen, d.h. es sind nur privilegierte Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig, zu denen auch die hier bereits vorhandenen Nutzungen zählen.

Die Darstellung der Bauflächen im FNP erfolgt entsprechend den Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE). Darüber hinaus werden verschiedene Bauflächen für den Gemeinbedarf unter Angabe des jeweiligen Nutzungszwecks ausgewiesen. Zur Plandarstellung ist noch zu sagen, dass neu ausgewiesene Bauflächen im Plan schraffiert dargestellt sind, um sie von bereits früher dargestellten Bauflächen unterscheiden zu können.

In den einzelnen Ortsteilen sind folgende neue Bauflächenausweisungen vorgesehen (vergleiche auch Beikarte 3):

**Arnbach:**

0	südlich der Straße "An der Fuchslope": Ergänzung des <b>Dorfgebiets</b> um eine Bauparzelle	ca. 0,1 ha
1	westlich der Straße „Am Kühberg“, im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet: Erweiterung der Bauflächen um ein <b>Allgemeines Wohngebiet</b> Richtung Westen	ca. 0,5 ha
2	beidseits der Berghofer Straße, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet: Erweiterung des <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> Richtung Südwesten	ca. 2,1 ha
3	nordöstlich der Niederrother Straße, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet: Erweiterung des <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> Richtung Südosten.	ca. 0,3 ha
4	östlich der Grubhofstraße, nördlich der Weyherner Straße: Erweiterung der bestehenden <b>Allgemeinen Wohngebiete</b> nach Norden bzw. nach Süden; Belassung einer Grünzäsur von ca. 40 m.	ca. 1,2 ha
<b>Summe:</b>		<hr/> ca. 4,2 ha

**Machtenstein:**

5	am westlichen Ortsrand: Abrundung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b>	ca. 0,08 ha
6	am südöstlichen Ortsrand: Abrundung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b>	ca. 0,06 ha
7	am nordöstlichen Ortsrand: Abrundung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b>	ca. 0,10 ha
<b>Summe:</b>		<hr/> ca. 0,24 ha

**Oberroth:**

8	am nordöstlichen Ortsrand, nördlich der Straße "Am Finkenschlag" Erweiterung des bestehenden <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> nach Norden	ca. 1,1 ha
<b>Summe:</b>		<hr/> ca. 1,1 ha

**Puchschlagen:**

9	am nordwestlichen Ortsrand, westlich der Rothfeldstraße: Erweiterung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b> nach Norden	ca. 0,10 ha
10	am westlichen Ortsrand, nördlich der Hauptstraße: Erweiterung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b> nach Westen	ca. 0,10 ha
11	am südlichen Ortsrand: Erweiterung des <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> Richtung Süden	ca. 0,10 ha
12	am südöstlichen Ortsrand, nordöstlich der Bacherner Straße: Erweiterung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b> Richtung Südosten	ca. 0,07 ha
13	am östlichen Ortseingang, nördlich der Hauptstraße: Ausweisung eines <b>Allgemeinen Wohngebietes</b>	ca. 0,20 ha
<b>Summe:</b>		<hr/> ca. 0,57 ha

**Rumeltshausen:**

14	am nordwestlichen Ortsrand: Abrundung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b>	ca. 0,14 ha
15	am südwestlichen Ortsrand: Abrundung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b> Richtung Süden	ca. 0,15 ha
16	am östlichen Ortsende, beidseits der Dorfstraße (incl. vorhandenes Wohnhaus am Friedhof): Erweiterung um ein <b>Allgemeines Wohngebiet</b>	ca. 0,65 ha
17	am östlichen Ortsende, nördlich der Dorfstraße: Erweiterung des bestehenden <b>Dorfgebietes</b>	ca. 0,35 ha
<b>Summe</b>		<hr/> ca. 1,30 ha

**Schwabhausen:**

18	am nordöstlichen Ortsrand: Erweiterung des im wirksamen FNP enthaltenen <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> nach Norden	ca. 0,26 ha
19	östlich der Arnbacher Straße: Erweiterung des bestehenden <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> nach Osten	ca. 2,56 ha
20	nördlich der Hardtstraße, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet: Erweiterung des <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> Richtung Nordosten	ca. 2,20 ha
21	am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der Augsburger Straße: Erweiterung des bestehenden <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> nach Westen	ca. 0,70 ha
22	südlich der Augsburger Straße, östlich der Schule: Erweiterung des bestehenden <b>Dorfgebiets</b> nach Westen	ca. 0,50 ha
23	nördlich der Frühlingstrasse, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet: Erweiterung des <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> nach Nordwesten	ca. 0,70 ha
24	östlich der Ludwig-Thoma-Straße, nördlich der Fliederstraße: Erweiterung des bestehenden <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> um 2 Bauparzellen	ca. 0,14 ha
25	südlich der Carl-Zeiss-, westlich der Frauenhofer Straße, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet: Erweiterung des <b>Gewerbegebiets</b> Richtung Süden	ca. 1,70 ha
26	südwestlich des S-Bahnhofs: Erweiterung des bestehenden <b>Mischgebiets</b>	ca. 0,08 ha
<b>Summe</b>		<hr/> ca. 8,85 ha

**Stetten:**

27	am westlichen Ortsrand, nördlich der Dorfstraße: Erweiterung des bestehenden <b>Gewerbegebiets</b> nach Westen	ca. 0,90 ha
28	am westlichen Ortsrand, südlich der Dorfstraße: Erweiterung des bestehenden <b>Mischgebiets</b> nach Westen	ca. 0,50 ha
29	am westlichen Ortsrand von Altstetten: Erweiterung des bestehenden <b>Allgemeinen Wohngebiets</b> nach Westen	ca. 0,15 ha
<b>Summe</b>		<hr/> ca. 1,55 ha

Um einen Überblick über den geplanten Bauflächen-Zuwachs zu erhalten, werden im folgenden die vorhandenen Bauflächen in den einzelnen Ortsteilen den geplanten Flächenausweisungen – getrennt nach den jeweiligen Nutzungskategorien – gegenübergestellt.

**Arnbach:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 15,0 ha	ca. 4,1 ha	ca. 27 %
MD	ca. 13,0 ha	ca. 0,1 ha	ca. 1 %
Gemeinbedarf	ca. 1,1 ha	---	---
<b>Summe</b>	<b>ca. 29,1 ha</b>	<b>ca. 4,2 ha</b>	<b>ca. 14 %</b>

**Machtenstein:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
MD	ca. 4,7 ha	ca. 0,24 ha	ca. 5 %
<b>Summe</b>	<b>ca. 4,7 ha</b>	<b>ca. 0,24 ha</b>	<b>ca. 5 %</b>

**Oberroth:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 13,4 ha	ca. 1,1 ha	ca. 8 %
MD	ca. 11,3 ha	---	---
Gemeinbedarf	ca. 0,1 ha	---	---
<b>Summe</b>	<b>ca. 24,8 ha</b>	<b>ca. 1,1 ha</b>	<b>ca. 4,5 %</b>

**Puchschlag:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 0,5 ha	ca. 0,3 ha	ca. 60 %
MD	ca. 10,6 ha	ca. 0,3 ha	ca. 3 %
Gemeinbedarf	ca. 0,1 ha	---	---
<b>Summe</b>	<b>ca. 11,2 ha</b>	<b>ca. 0,6 ha</b>	<b>ca. 5 %</b>

**Rumeltshausen:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 1,1 ha	ca. 0,7 ha	ca. 64 %
MD	ca. 4,0 ha	ca. 0,6 ha	ca. 15 %
<b>Summe</b>	<b>ca. 5,1 ha</b>	<b>ca. 1,3 ha</b>	<b>ca. 25 %</b>

**Schwabhausen:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 47,9 ha	ca. 6,6 ha	ca. 14 %
MD	ca. 8,5 ha	ca. 0,5 ha	ca. 6 %
MI	ca. 5,9 ha	ca. 0,1 ha	ca. 2 %
GE	ca. 6,9 ha	ca. 1,7 ha	ca. 25 %
Gemeinbedarf	ca. 1,9 ha	---	---
<b>Summe</b>	<b>ca. 71,1 ha</b>	<b>ca. 8,9 ha</b>	<b>ca. 12,5 %</b>

**Stetten:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 15,3 ha	ca. 0,15 ha	ca. 1 %
MD	ca. 2,2 ha	---	---
MI	ca. 1,8 ha	ca. 0,50 ha	ca. 28 %
GE	ca. 2,3 ha	ca. 0,90 ha	ca. 39 %
<b>Summe</b>	<b>ca. 21,6 ha</b>	<b>ca. 1,55 ha</b>	<b>ca. 7 %</b>

**Gemeinde Schwabhausen insgesamt:**

Nutzungskategorie	Bestand	Planung	Flächenmehrung
WA	ca. 93,2 ha	ca. 13,0 ha	ca. 14 %
MD	ca. 54,3 ha	ca. 1,7 ha	ca. 3 %
MI	ca. 7,7 ha	ca. 0,6 ha	ca. 8 %
GE	ca. 9,2 ha	ca. 2,6 ha	ca. 28 %
Gemeinbedarf	ca. 3,2 ha	---	---
<b>Summe</b>	<b>ca. 167,6 ha</b>	<b>ca. 17,9 ha</b>	<b>ca. 11 %</b>

Durch die vorgenannten Neu-Ausweisungen von Wohn- und Dorfgebieten ergibt sich schätzungsweise folgender möglicher Bevölkerungszuwachs:

	Σ Brutto- bauland	Σ Netto- bauland* <sup>1</sup>	Σ Geschossfl. Wohnnutzg.* <sup>2</sup>	Σ Wohn- einheiten* <sup>3</sup>	Σ Einwoh- ner* <sup>4</sup>
WA	ca. 13,0 ha	ca. 9,75 ha	ca. 3,90 ha	ca. 244 WE	634 EW
MD	ca. 1,7 ha	ca. 1,28 ha	ca. 0,36 ha	ca. 22 WE	57 EW
<b>Summe</b>	<b>ca. 14,7 ha</b>	<b>ca. 11,80 ha</b>	<b>ca. 4,26 ha</b>	<b>ca. 266 WE</b>	<b>691 EW</b>

\*<sup>1</sup> Bruttobauland abzüglich 25 % Erschließungsflächen (üppig gerechnet)

\*<sup>2</sup> Nettobauland x 0,4 (mittlere GFZ); bei MD 70% der Geschossfl. für Wohnen

\*<sup>3</sup> Ø 160 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Wohneinheit

\*<sup>4</sup> bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,6 EW/WE  
(Eine Hochrechnung der Belegungsdichte in Schwabhausen von 1989-1999 auf den Zeitraum von 2002-2012 ergibt eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,60 Einwohnern pro Wohneinheit.)

Zu diesen Zahlen sind die noch vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand sowie bereits früher ausgewiesene, z.Zt. noch unbebaute Flächen (Reserveflächen; siehe Punkt 2.4.4) hinzuzurechnen. Dies ergibt einen möglichen Gesamtzuwachs von ca. 1.700 Einwohnern, was einem Wachstum von ca. 29% gegenüber dem Bestand (April 2001 ca. 5.900 EW) entspricht. Nimmt man an, dass dieser Zuwachs innerhalb des voraussichtlichen Gültigkeitszeitraums des FNP von 15 Jahren tatsächlich erfolgt, so entspräche dies einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 1,9 %. In den vergangenen Jahren (1989-99) lag der Einwohnerzuwachs in Schwabhausen zwischen 1,7% und 6,9% pro Jahr, was deutlich zu hoch ist. Um eine harmonische Entwicklung zu gewährleisten, ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unbedingt darauf zu achten, dass die im FNP vorgesehenen Bauflächen erst nach und nach aktiviert werden und nach 15 Jahren nicht komplett ausgeschöpft sind. Allerdings wird erfahrungsgemäß ein gewisser Anteil der Reserveflächen quasi als "Bugwelle" weitergeschoben.

Bei den Gewerbeflächen ergibt sich ein möglicher Zuwachs von insgesamt ca. 2,6 ha. Aus der Addition mit den noch bestehenden gewerblichen Bauflächenpotenzialen ergeben sich noch freie Gewerbeflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 8,2 ha. Unter Annahme einer mittleren Arbeitsplatz-Dichte von 60 Arbeitsplätzen/ha Gewerbefläche errechnet sich hieraus ein mögliches Potenzial von ca. 490 neuen Arbeitsplätzen. Dies entspricht gegenüber der Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze (1999: ca. 450) einem Zuwachs von über 100%. Hier gilt das im vorstehenden Absatz Gesagte in weit höherem Maße: bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die entsprechenden Flächen sollte noch erheblich restriktiver vorgegangen werden als im Bereich der Wohnbauflächen.

Es wird empfohlen zur Sicherung des dörflichen Charakters und einer heimischen Bepflanzung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen Grünordnungspläne zu erstellen. Dies gilt besonders für die Ortsteile Arnbach, Oberroth, Rumeltshausen, Altstetten und Machtenstein. Hier ist auf die besondere Lage am Ortsrand einzugehen, und eine geeignete Eingrünung festzulegen. Ortsrand-Eingrünungen sind durch geeignete heimische Laub- bzw. Obstbäume und Sträucher zu gestalten.

## **4.2 Grünflächen-Ausweisungen**

In den einzelnen Ortsteilen sind in Abstimmung mit dem Landschaftsplan folgende Grünflächen-Neuausweisungen vorgesehen, wobei es sich überwiegend um Ortsrandeingrünungen entlang der geplanten Baugebiete sowie um die Sicherung bachbegleitender Grünzüge handelt (siehe auch Beikarte 3):

### **Arnbach:**

- am nördlichen Ortsende: Ortsrandeingrünung zum Bahnhof hin
- am östlichen Ortsrand, südlich der Straße "Am Brand": Eingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets
- am westlichen bzw. südwestlichen Ortsrand: Eingrünung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete
- beidseits des Dorfbachs: Grünfläche zur Sicherung des Auenbereichs (und für eine eventuelle spätere Renaturierung des Bachs)
- bei den Wohngebietserweiterungen, nördlich der Weyherner Straße: Grünzäsur zwischen den beiden Wohngebieten als Frischluftschneise (Anlage eines Kinderspielplatzes möglich) sowie Ortsrandeingrünung nach Osten

### **Machtenstein:**

- am südöstlichen Ortsrand: Sicherung der vorhandenen Obstwiese

### **Oberroth:**

- am nordöstlichen Ortsrand: Eingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets

### **Puchschlagen:**

- am östlichen Ortsrand: Sicherung des randlichen Teils einer Obstwiese als Ortsrandeingrünung
- am östlichen Ortsrand: Eingrünung des geplanten Wohngebiets nördlich der Hauptstraße
- am westlichen Ortsrand, nördlich der Hauptstraße: Ortsrandeingrünung und zugleich Sicherung erhaltenswerter Obstwiesen
- am westlichen Ortsrand: Ortsrandeingrünung der geplanten Dorfgebietserweiterung
- am südlichen Ortsrand: Eingrünung des bestehenden sowie des geplanten Allgemeinen Wohngebiets

### **Rumeltshausen:**

- am nordwestlichen Ortsrand: Eingrünung der geplanten Dorfgebietserweiterung
- am nordöstlichen und südöstlichen Ortsrand: Eingrünung der geplanten Wohn- und Dorfgebietserweiterungen

**Schwabhausen:**

- am nordöstlichen Ortsrand: Eingrünung des geplanten bzw. vorhandenen Allgemeinen Wohngebiets
- am östlichen Ortsrand, nördlich des Rothbachs: Eingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sowie Trenngrün zum nördlich gelegenen Dorfgebiet
- in der Fortsetzung nach Süden, beidseits des Rothbachs: Sicherung eines bachbegleitenden Grünzugs
- am nordöstlichen Ortsrand, südlich des Rothbachs: Eingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets bzw. Sicherung eines bachbegleitenden Grünzugs mit Anlage eines Kinderspielplatzes
- am östlichen und südlichen Ortsrand, südlich der Bahnlinie: Eingrünung und Gliederung des vorhandenen bzw. des geplanten Gewerbegebiets
- auf der Ostseite des Bahnhofs: Umwidmung der durch die Gemeinde erworbenen ehemaligen Bahnfläche in Grünfläche
- auf der Westseite des Bahnhofs: Umwidmung der ehemaligen Bahnfläche (privater Garten) in Grünfläche
- südwestlich des Dorfbachs, angrenzend an den Kindergarten und in der Fortsetzung nach Süden: Sicherung eines bachbegleitenden Grünzugs und Verbindung mit dem im Süden vorhandenen (noch nicht amtlichen) Biotop
- am südlichen, südwestlichen und westlichen Ortsrand, bis zum Rothbach: Eingrünung der vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete und Schaffung eines bachbegleitenden Grünzugs beidseits des Rothbachs; Verbindung mit den Grünflächen (Sportanlagen) südlich der Schule
- am nordwestlichen Ortsrand: Eingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets nach Westen und Norden

**Stetten:**

- am südwestlichen Ortsrand, beidseits der Dorfstraße: Eingrünung des geplanten Gewerbe- bzw. Mischgebietes
- in Altstetten, östlich des Überreiterwegs: Eingrünung des vorhandenen bzw. geplanten Allgemeinen Wohngebiets nach Westen

Der in manchen Ortsteilen relativ hohe Grünflächen-Zuwachs ist dadurch bedingt, dass im alten FNP Grünflächen-Ausweisungen und insbesondere Ortsrandeingrünungen z.T. gänzlich fehlten.

#### **4.3 Landschaftsplanung**

##### **4.3.1 Erweiterung bzw. Ausweisung von Schutzgebieten und –objekten**

Besonders wertvolle Landschaftsbereiche oder Einzelobjekte in der Natur können nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz unter Schutz gestellt werden, wenn es für den Naturhaushalt, insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt erforderlich ist, oder wenn sie zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen. Für die folgenden Vorschläge zur Unterschutzstellung wurden die Angaben der Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms Dachau berücksichtigt.



Für das bestehende Landschaftsschutzgebiet Glonnaue wird eine Erweiterung im Bereich nordwestlich von Arnbach bis zur Bahnlinie vorgeschlagen. Hier liegen größere Feucht- und Naßwiesenkomplexe, zum Großteil auf Niedermoorstandorten. Zielsetzung ist die Sicherung dieser Flächen sowie die Erhöhung des Grünlandanteils zur Optimierung des Wiesenbrüterlebensraumes.

Mehrere schöne alte Einzelbäume und Baumgruppen werden zur Ausweisung als Naturdenkmal nach Art. 9 BayNatSchG vorgeschlagen (vgl. Anhang, Liste Nr. 4). Mehrere Hecken, Baumreihen und Feuchtwäldchen werden zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG vorgeschlagen (vgl. Anhang, Liste Nr. 5). Diese Bereiche sind im FNP dargestellt. Vordringlich ist dabei die Unterschutzstellung des Feuchtwäldchens bei Unterhandenzhofen (einziger größerflächiger Feuchtwald auf Moorstandort in der Gemeinde).

Bei der Landschaftsplan-Bestandsaufnahme erfasste zusätzliche Biotopstrukturen werden zur Übernahme in die Amtliche Biotopkartierung Bayerns vorgeschlagen (vgl. Anhang, Liste Nr. 6). Die nach Art. 13d des BayNatSchG gesetzlich geschützten Nass- und Feuchtflächen sind im FNP dargestellt; sie dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

#### 4.3.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Ökokonto

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 8 und BayNatSchG Art. 6a sind nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Verursacherprinzip so auszugleichen, dass keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Seit dem 01.01.2001 sind die Gemeinden in Bayern verpflichtet, auch bei der Ausweisung von neuen Baugebieten die sog. Eingriffsregelung anzuwenden. Bei zu erwartenden Eingriffen durch die geplante Bebauung sind im Bebauungsplangebiet oder anderenorts Maßnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft als Ausgleich vorzusehen und dafür geeignete Flächen bereit zu stellen.

Im Landschaftsplan und im FNP sind deshalb Bereiche gekennzeichnet, in denen solche Maßnahmen vordringlich in Frage kämen. Die Talräume von Glonn, Rothbach, Riensbach und Dorfbach sowie die Moorbereiche sind im FNP als Flächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen dargestellt. Diese Bereiche decken sich weitgehend mit den Flächen, die laut Agrarleitplan geeignete Grünlandstandorte bzw. Bereiche mit ungünstigeren Erzeugungsbedingungen sind. Sie eignen sich vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Hier gelten folgende Ziele: Beibehaltung und Extensivierung der Grünlandnutzung; Rückführung von Acker in Grünland; keine weitere Entwässerung; örtliche Wiedervernässungsmaßnahmen; Freihalten von Bebauung und Aufforstung (mit Ausnahme standortgerechter Laubwaldbestände); Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern.

Außerhalb der Talräume sind weitere Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen im FNP dargestellt. Auch diese Bereiche eignen sich gut als Ausgleichs- und Ersatzflächen (Maßnahmen z.B. Abpufferung wertvoller Moorwälder oder Feuchtwäldchen; örtliche Wiedervernässungsmaßnahmen; Einbau von Amphibienleitsystemen und Anlage kleiner Amphibiengewässer; Anlage von Trockenlebensräumen; Extensivierung der Wiesenutzung und Umwandlung von Acker in Grünland).

Der Gemeinderat hat die Einrichtung eines Ökokontos beschlossen, um den künftigen Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch eine vorausschauende Flächenbevorratung zu sichern. Das Ökokonto wird eingerichtet, indem auf der Habenseite Flächen für künftige Ausgleichsmaßnahmen bereit gestellt werden. In Teilbereichen können auch vorgezogene Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen erfolgen. Die Gemeinde kann ein „Guthaben“ an Flächen und Maßnahmen „ansparen“. Bei nachfolgenden Bebauungsplänen kann sie die aufgewerteten Flächen als Ausgleich vom Ökokonto „abbuchen“. Der Wertzuwachs dieser Flächen wird zum Zeitpunkt der Abbuchung ermittelt und berücksichtigt.

Aufgabe der Ökokonto-Planung ist die Abschätzung des ungefähren Ausgleichsbedarfes, die Erstellung eines Ausgleichskonzeptes, die Überprüfung der gemeindeeigenen Grundstücke auf ihre Eignung zur Aufnahme in das Ökokonto, der Vorschlag zum Erwerb geeigneter Flächen sowie die Dokumentation der einzelnen Ausgleichsflächen. Die im FNP dargestellten Talräume, Moorgebiete und die Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen bilden das Grundgerüst des Ausgleichskonzeptes.

Die inzwischen vorliegende Ökokonto-Planung beinhaltet eine überschlägige Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen, die zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe aufgrund der FNP-Aufstellung notwendig sind. Zur Abschätzung des ungefähren Ausgleichsbedarfes wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und der Vorentwurf (Stand Sept. 2001) des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes Schwabhausen herangezogen.

Dieser in der Ökokonto-Planung ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wurde aufgrund der mittlerweile geänderten Flächenausweisungen im FNP noch einmal überarbeitet und ist im Anhang zu finden. Es wurde für die Gesamtheit der möglichen neuen Bauflächen im Gemeindegebiet (ca. 17,8 ha) je nach Dichte der späteren Bebauung und Umweltverträglichkeit der jeweiligen Planung eine voraussichtliche Spanne von ca. 7 bis 15 ha Ausgleichsflächenbedarf (bzw. 6 bis 13 ha bei möglichen Anwendungen des Vereinfachten Verfahrens) überschlägig ermittelt.

Diese Zahlen stellen naturgemäß nur einen groben Anhaltswert dar, da die konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie mögliche Minimierungsmaßnahmen erst in der verbindlichen Bauleitplanung für die einzelnen potentiellen Baugebiete genau ermittelt werden können.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche, in denen sich Ausgleichsmaßnahmen vorrangig anbieten würden (Flächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen wie die Talräume und Moorbereiche sowie sonstige Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen) umfassen eine Gesamtfläche von rund 520 ha. Im Rahmen der Ökokonto-Planung sind von diesen Bereichen bislang ca. 9,5 ha konkret als Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese befinden sich bereits im Gemeindebesitz, sind bislang aber noch weitgehend an Landwirte verpachtet.

#### **4.3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Zur Flurdurchgrünung ausgeräumter Landschaftsteile ist im FNP die Pflanzung von Bäumen und Hecken (Schutz- und Leitpflanzung) entlang von Straßen, Feldwegen und Gewässern in schematischer Form dargestellt. Die genaue Verortung der Pflanzmaßnahmen ist Sache nachfolgender Detailplanungen und Grundstücksverhandlungen.

Als zusätzliche Maßnahme zur Strukturanreicherung soll die Neuanlage von kleinen Feldgehölzen in schlecht zu bewirtschaftenden Zwickelflächen erfolgen. Durch die Anlage oder Ausweisung von extensiven oder ungenutzten Ranken und Säumen an Flur-, Wald- und Weggrenzen soll eine Strukturanreicherung bewirkt und der Biotopverbund verbessert werden.

Die dargestellten vorhandenen Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft sind nach Art. 13e BayNatSchG zu sichern und zu erhalten. Durch die Ausweisung von Pufferstreifen entlang der Bäche soll die Wasserqualität verbessert werden.

Für die meisten Waldbereiche der Gemeinde (Nadelforste und kleinere Mischbestände) ist die Zielsetzung ein Umbau zu standortgerechtem Mischwald bzw. die Laubholzförderung in den Mischbeständen. Als Verbesserung der Waldränder wäre ein stufiger Aufbau mit Laubgehölzen und die Schaffung von Saumbereichen wünschenswert. Diese vorgelagerten Krautsäume sind v. a. an besonnten Waldrändern (Süd- und Westseite) von hoher ökologischer Bedeutung. Die Wälder mit besonderer Funktion gemäß Waldfunktionsplan sind zu erhalten.

#### **4.3.4 Gewässer**

Entlang der Fließgewässer des Gemeindegebietes sollen ausreichend breite Pufferstreifen angelegt werden um die Gewässer vor Schadstoffeintrag und Nährstoffanreicherung durch Bodeneinschwemmung zu schützen und damit die Wasserqualität zu verbessern. Auf diesen Streifen könnte sich durch Pflanzung oder Sukzession eine natürliche Ufervegetation entwickeln. Eine andere Nutzungsmöglichkeit ist eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Finanzieller Ausgleich für den Ertragsausfall bei extensiver Nutzung durch Fördermittel aus dem Vertragsnaturschutz oder aus landwirtschaftlichen Förderprogrammen).

Für die weitgehend begradigten und verbauten Bäche des Gemeindegebietes gilt als weitere Zielsetzung die Wiederentwicklung eines naturnäheren Zustands. Dazu sollten langfristig die Uferverbauungen zurückgenommen werden.

Die Sicherung unverbauter und die Verbesserung beeinträchtigter Quellbereiche dient der Wasserreinhaltung und dem Arten- und Biotopschutz.

#### **4.3.5 Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen**

Für das Gemeindegebiet wurde vom Büro Luska Karrer Partner ein Fuß- und Radwegekonzept erstellt, das neben der Darstellung von bestehenden Wegen auch die Anlage neuer Routen durch Belagsverbesserungen, Lückenschließungen und Bau von neuen Radwegen entlang vielbefahrener Straßen zwischen den einzelnen Orten vorsieht. Das Konzept wurde inzwischen im Gemeinderat einstimmig beschlossen. Die wichtigsten in diesem Planungskonzept enthaltenen Verbindungen wurden in die Darstellung des FNP übernommen.

#### 4.4 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

##### 4.4.1 Verkehr

Um der vorhandenen und prognostizierten Nachfrage auf der S-Bahn-Linie A gerecht zu werden, wird derzeit seitens des Freistaates Bayern eine Angebotsverdichtung geprüft. Während der Hauptverkehrszeiten sollen die Züge der Linie A im Halbstundentakt verkehren können. Hierzu sind Infrastrukturausbauten zwischen Dachau und Altomünster erforderlich. Diese beinhalten nach derzeitigem Planungsstand zwei zusätzliche 2-gleisige Streckenabschnitte sowie Maßnahmen zur Verkürzung der Reisezeiten, wie z.B. Auflassung bzw. technische Sicherung von niveaugleichen Wegübergängen an der Bahnstrecke. Hiervon ist auch das Gemeindegebiet Schwabhausen betroffen (zusätzliche Streckeninfrastruktur zwischen Bachern und Schwabhausen sowie Arnbach und Erdweg). Konkrete Pläne, die in die Planzeichnung des FNP übernommen werden könnten, liegen jedoch noch nicht vor.

Der MVV weist darauf hin, dass die Taktfrequenzen der Regionalbus-Linien 704, 705 und 791 gesteigert werden sollten, falls es in den hierdurch erschlossenen Ortsteilen zu größeren Einwohnerzuwächsen kommt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Aufstellung wurden 2 Trassenvarianten (eine Nord- und eine Südtrasse) für eine Ortsumgehung der St 2047 aufskizziert, die aus ortsplanerischer Sicht beide grundsätzlich für machbar erachtet wurden. Hierbei wurde mangels aktueller Daten zu den Verkehrsströmen noch nicht näher untersucht, bei welcher der beiden Trassen eine deutlichere Verkehrsentlastung für die verschiedenen Ortsteile erreicht werden kann. Es wurde jedoch geklärt, dass die vorgesehenen Bauflächen-Ausweisungen und sonstigen Darstellungen des FNP nicht mit den v.g. Trassen kollidieren.

Die Gemeinde entschied sich zwar dafür, die Trassen nicht in der Planzeichnung des FNP darzustellen, hat jedoch ein großes Interesse am Bau einer Ortsumgehung für die St. 2047 und deren Aufnahme in die Dringlichkeitsliste des Straßenbauamts München bekundet. Hierfür sollte als nächster Schritt eine gemeindeübergreifende Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden.

In der Zwischenzeit hat das Straßenbauamt München eine Verkehrsuntersuchung zur Staatsstraße St 2047 in Auftrag gegeben, deren Ergebnis im Gemeinderat diskutiert und weiterentwickelt werden soll und ggf. verkehrsberuhigende bzw. Verkehrssicherheits-Maßnahmen zur Folge haben wird.

##### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Seitens des Zweckverbands der **Wasserversorgung** Sulzemoos–Arnbach wird eine Verbindung der Wasserleitungen von der Kreuzstraße zur Weyherner Straße gefordert, die im Rahmen der Bebauungsplanung für diesen Bereich dinglich gesichert werden sollte.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Aufstellung wurde untersucht, ob und wo eine Konzentrationsfläche für eine **Mobilfunk-Antenne** vorgesehen werden kann. Es wurden vier Mobilfunkbetreiber nach gewünschten Standorten befragt, und die eingegangenen Vorschläge durch das Umweltinstitut München überprüft und bewertet. Nach dieser Untersuchung ist der nun im FNP dargestellte Standort nord-östlich von Schwabhausen mit einem Abstand von knapp 500 m zu Wohnbauflächen als optimal im Hinblick auf die zu erwartende Leistungsflussdichte zu betrachten (Einhaltung des Vorsorgewertes des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland sowie des Vorsorgewertes der Landessanitätsdirektion Salzburg, Umweltmedizin des Landes Salzburg). Auch hinsichtlich der Sendeleistung wird dieser Standort als geeignet angesehen. Bei der Auswahl des Antennenmastes sollte auf eine möglichst gute Einbindung ins Landschaftsbild geachtet werden.

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchung wurde zusätzlich ein Alternativ-Standort vorgeschlagen, und zwar im Bereich des Umspannwerks Oberbachern. Dieser wird von der Gemeinde ausdrücklich bevorzugt, da hier bereits eine Vorbelastung im Hinblick auf das Landschaftsbild besteht und somit eine zusätzliche Beeinträchtigung der Landschaft vermieden werden könnte. In der Zwischenzeit wurde hier bereits ein Mobilfunkmast errichtet. Die Gemeinde wird daher auf potentielle Mobilfunkbetreiber dahingehend einwirken, dass sie diesen Masten mitnutzen. Um das gewünschte Ziel zu erreichen, dass die Aufstellung von Mobilfunkantennen an anderen Standorten verhindert wird, muss jedoch eine Konzentrationsfläche innerhalb des Gemeindegebiets im FNP dargestellt werden.

#### 4.5 Immissionsschutz

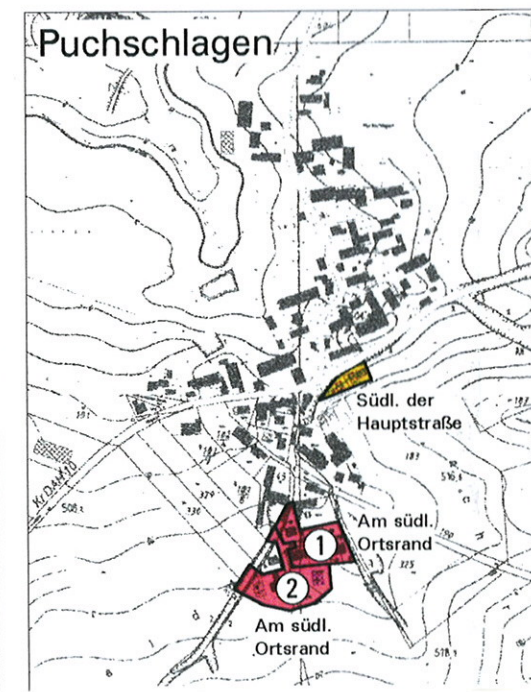
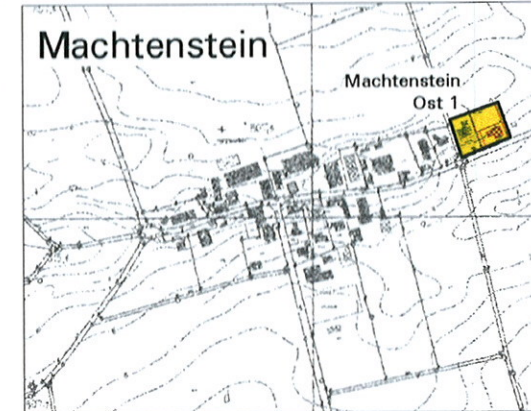
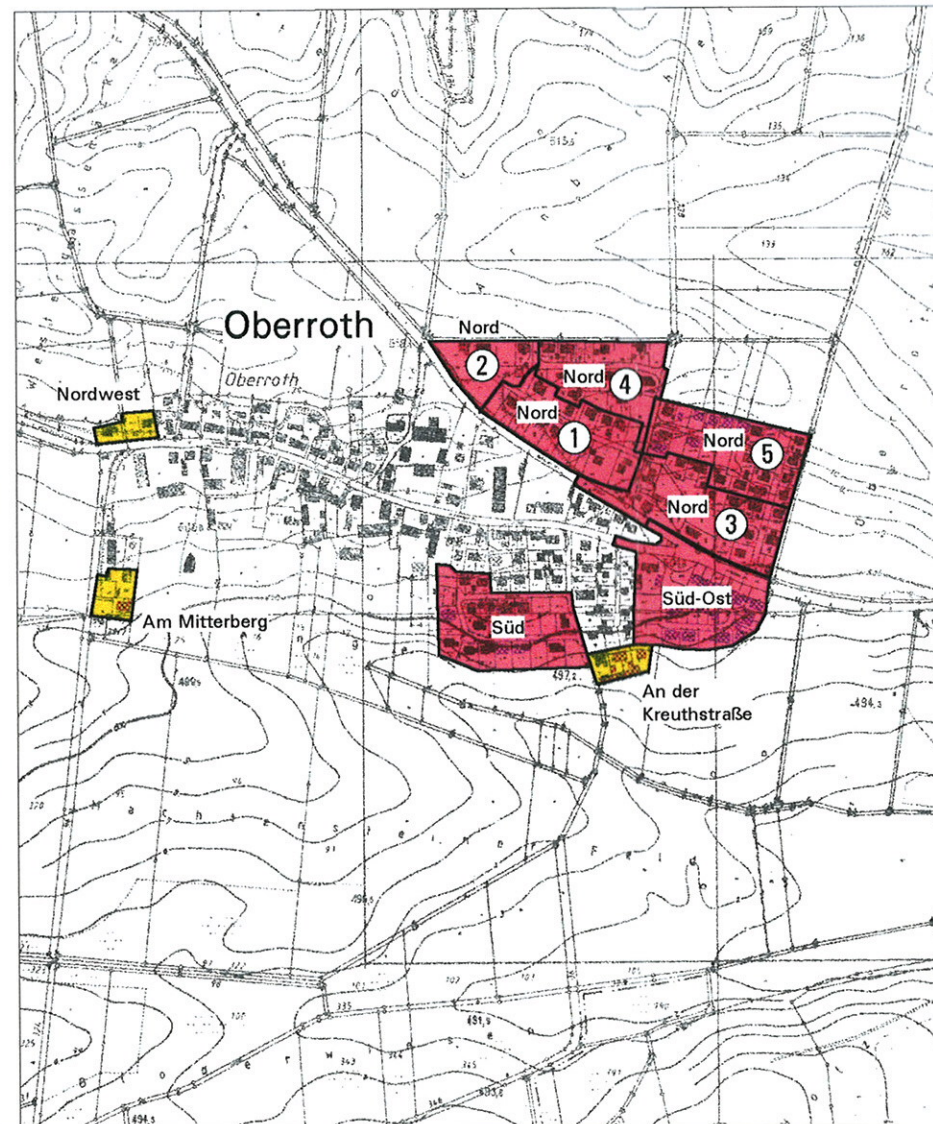
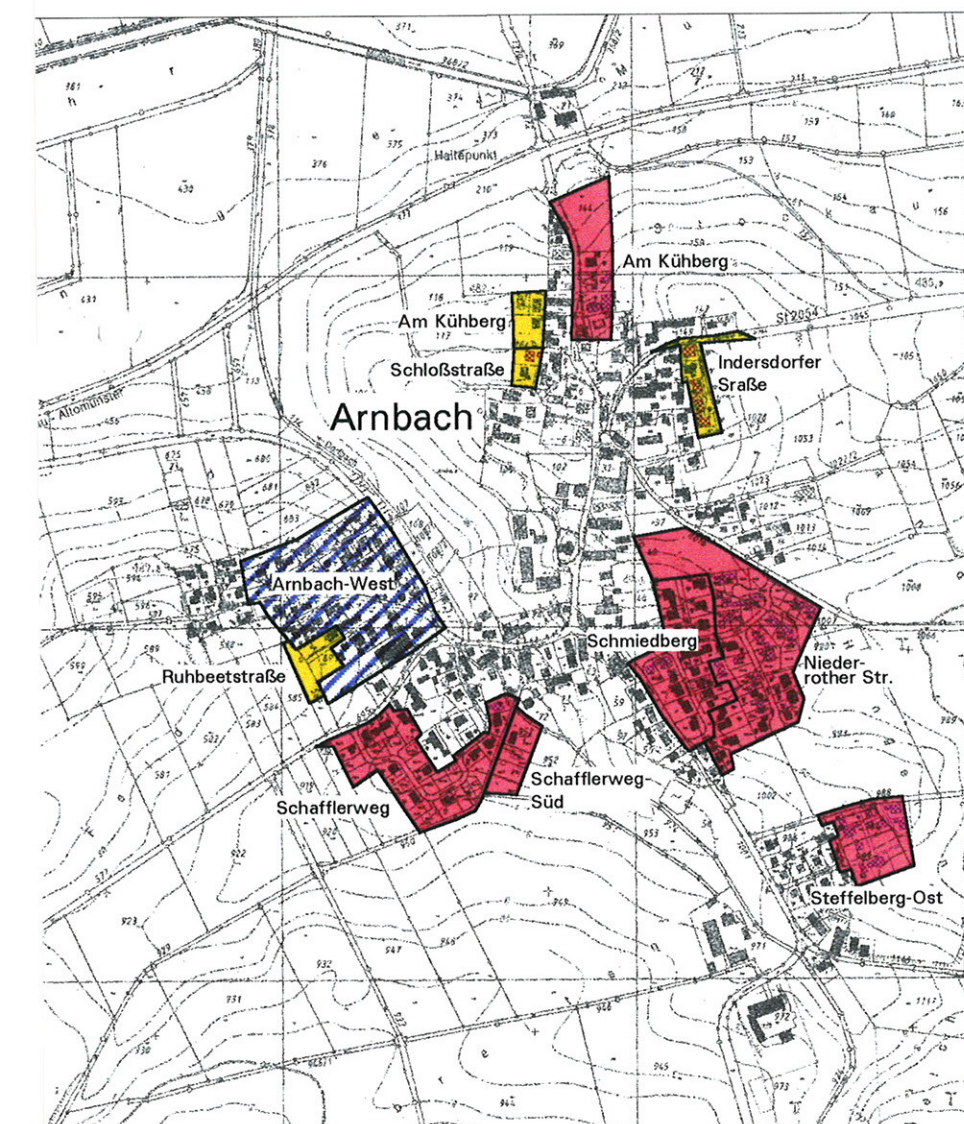
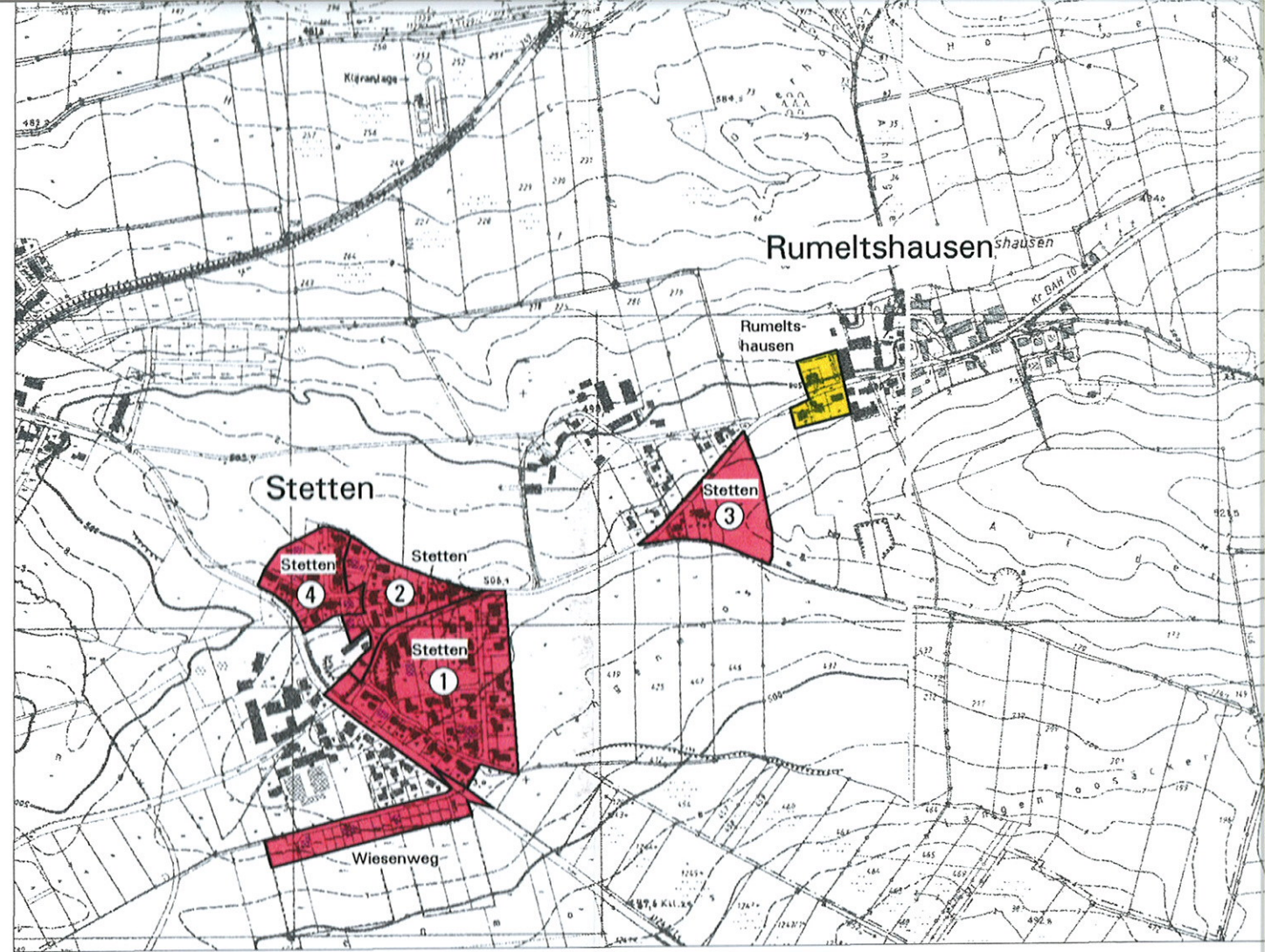
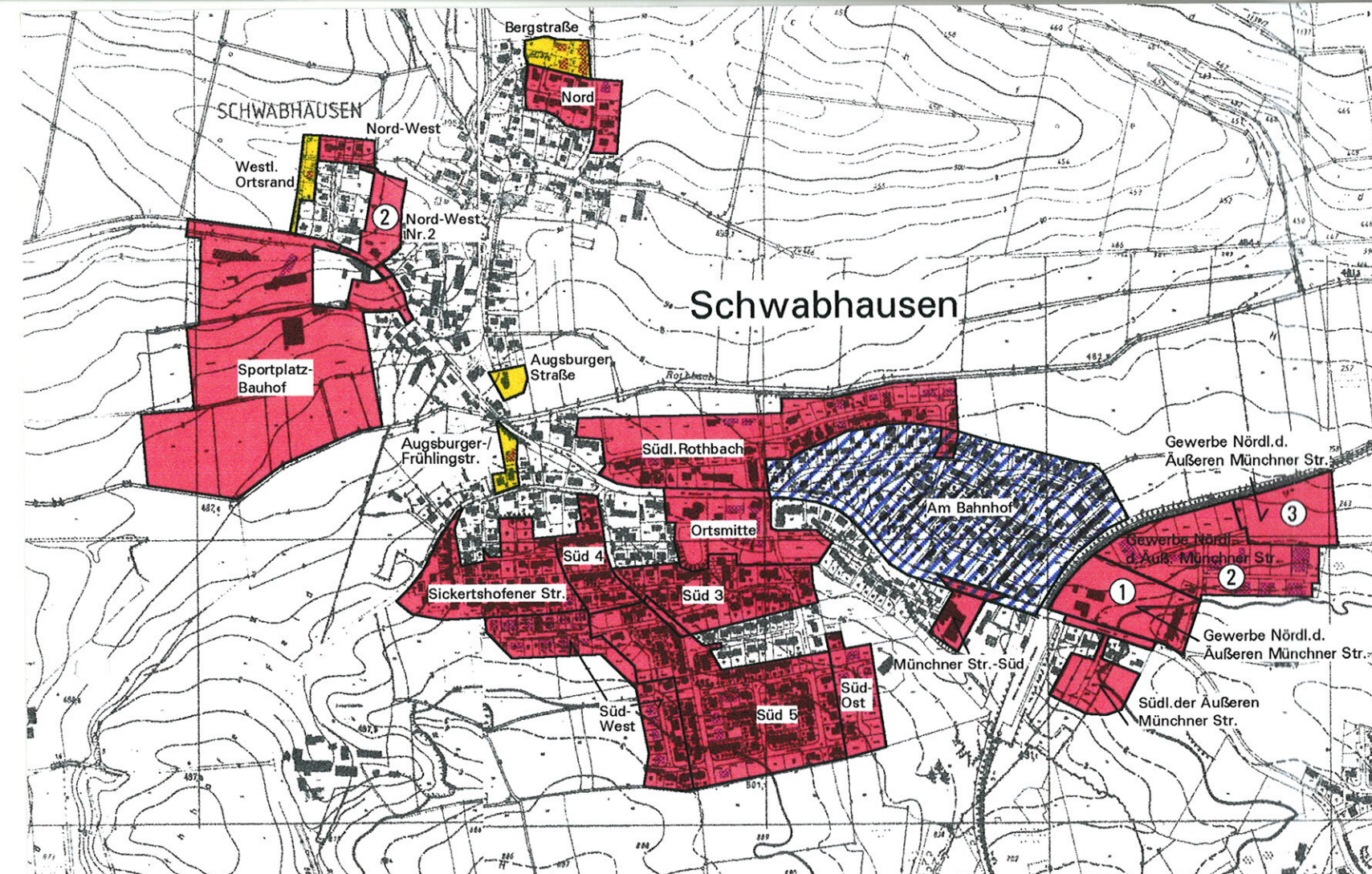
Für die Bauflächen Nr. 16 und 17 (siehe Beikarte 3) liegt bereits eine schalltechnische Untersuchung vor, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rumeltshausen Ost" erstellt wurde.

München 18.05.2004 / 19.10.2004

#### Quellenangabe:

- Statistische Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung
- Bürgerinformationsbroschüre der Gemeinde Schwabhausen, 2001
- Urkataster des Bayerischen Landesvermessungsamtes








# SCHWABHAUSEN Flächennutzungsplan- Entwurf

Beikarte 1

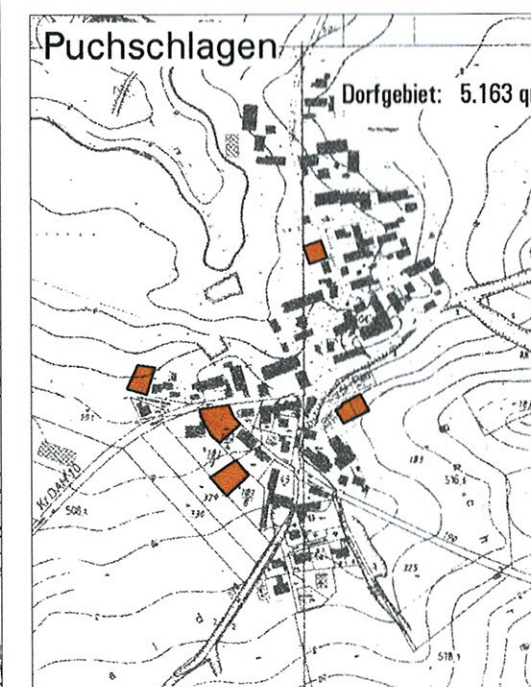
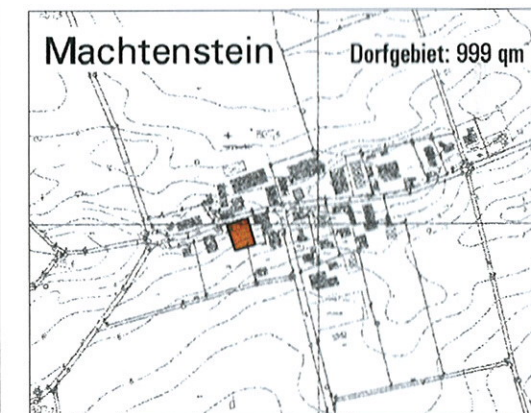
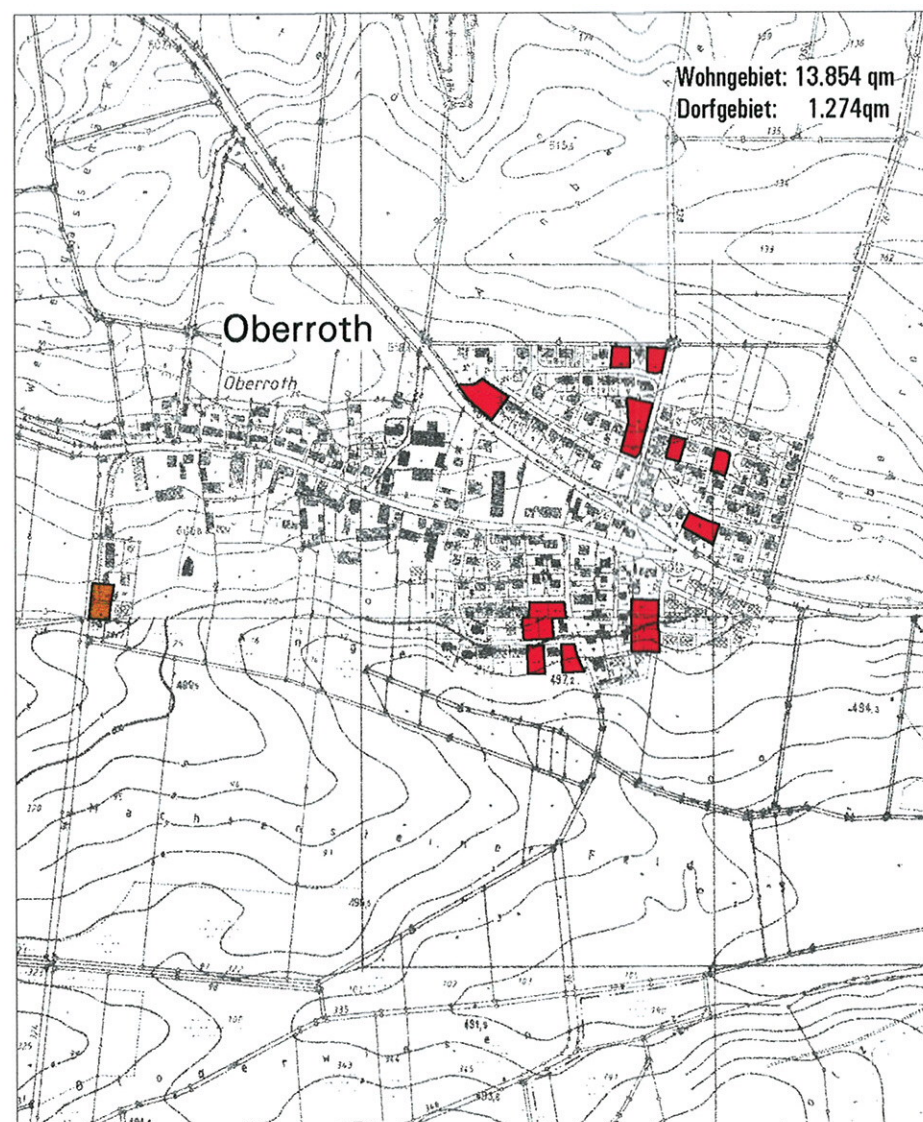
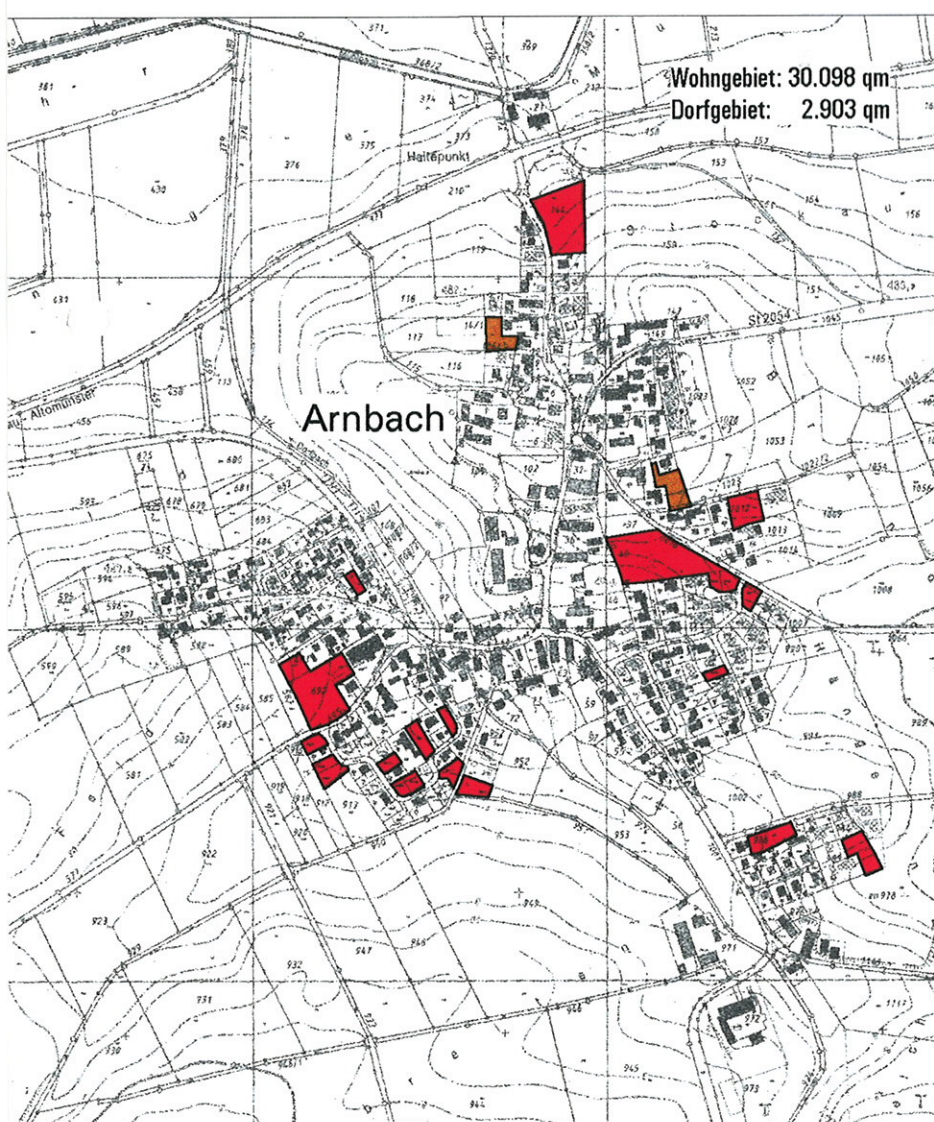
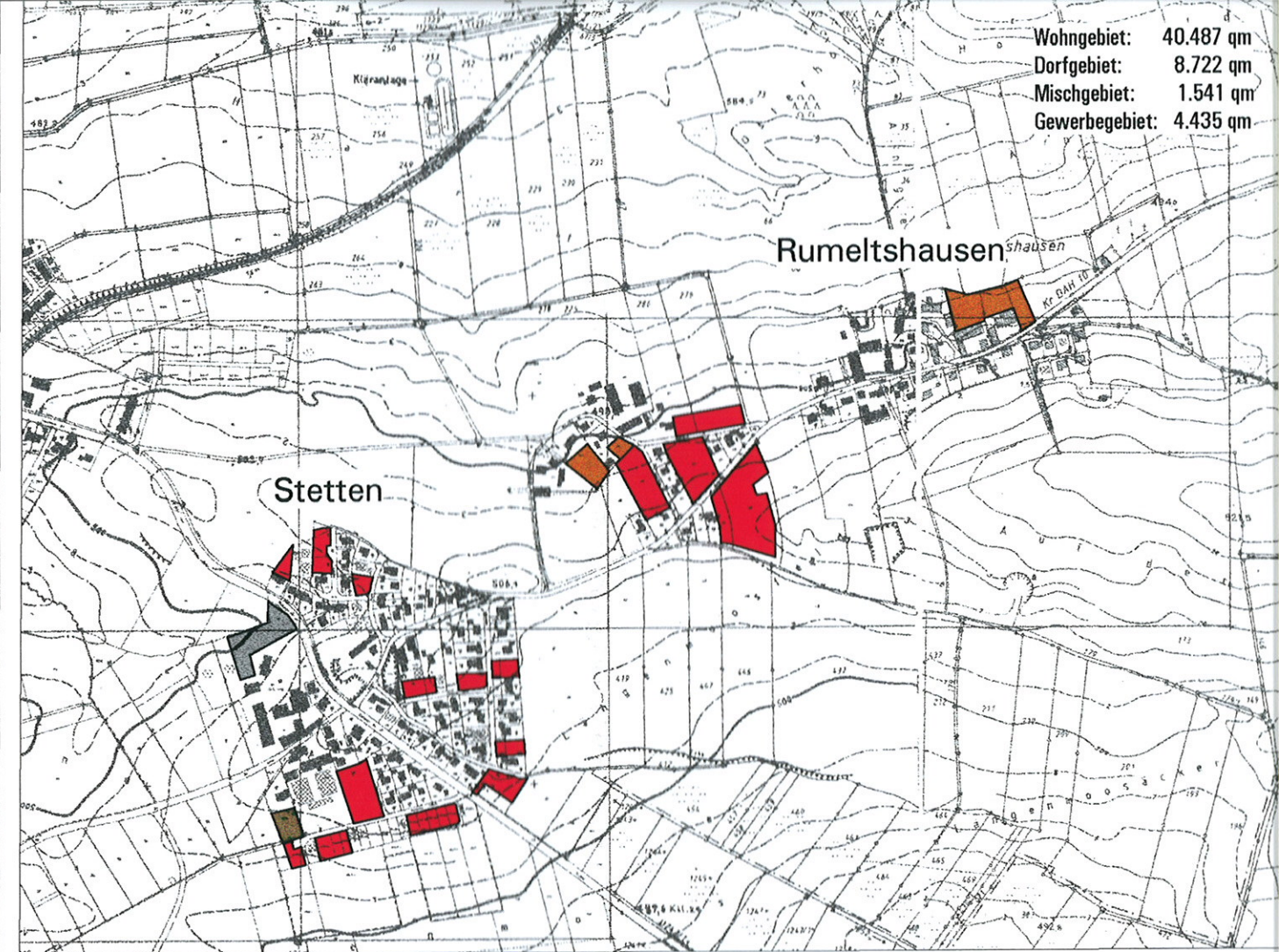
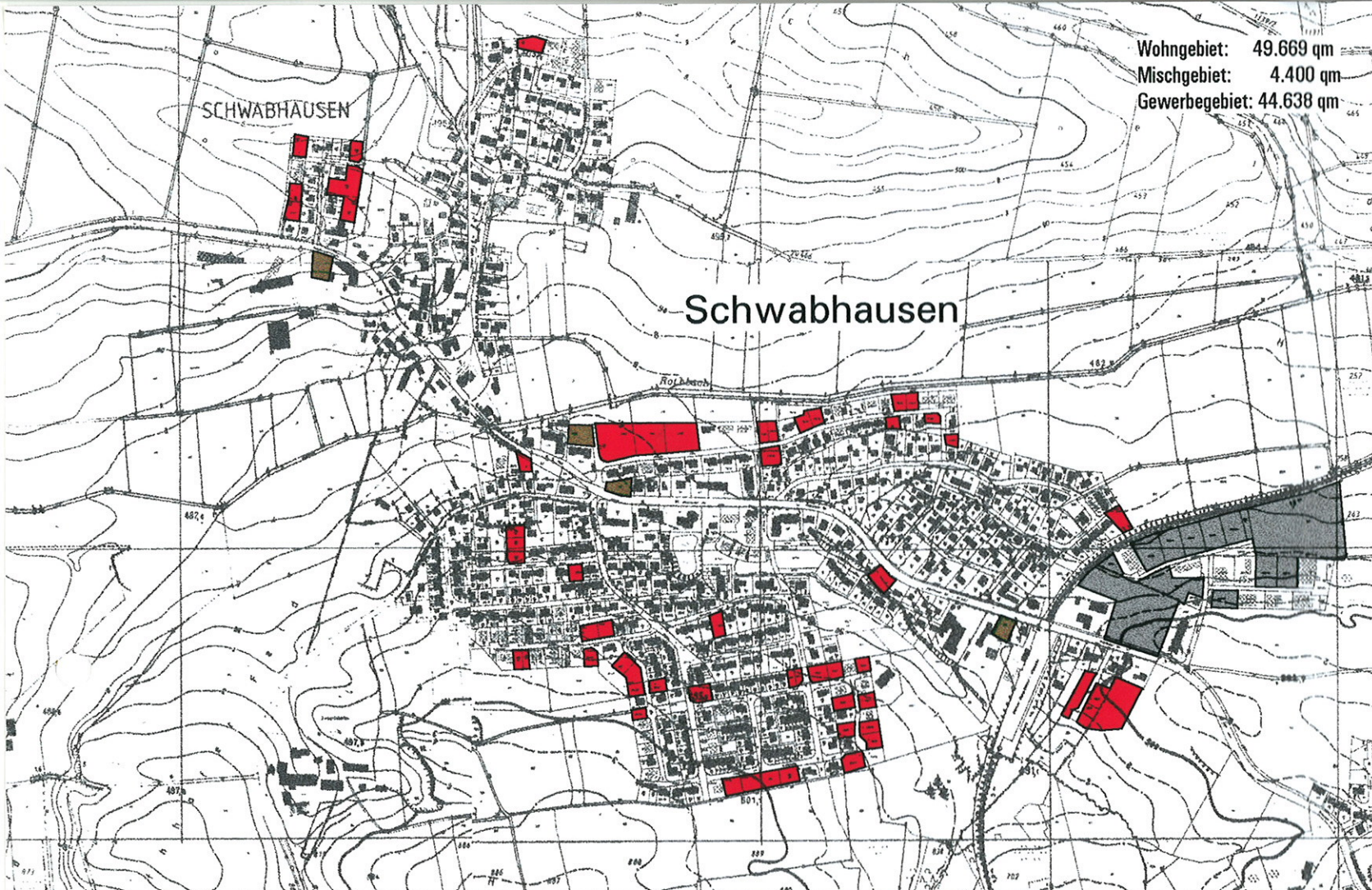
Bauleitplanung

-  Bebauungspläne mit Nr. z.B. 6 (s. Erläuterungsbericht)
-  Baulinienplan
-  Ortsabrundungssatzung

01.10.2002

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München





## SCHWABHAUSEN Flächennutzungsplan- Entwurf

Beikarte 2

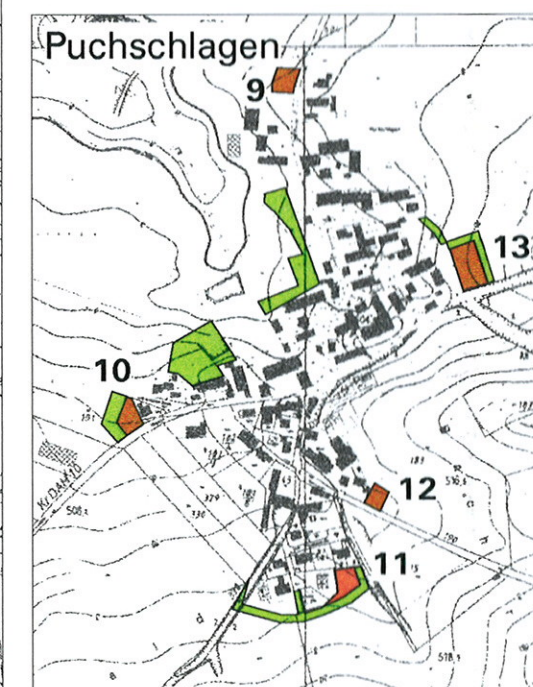
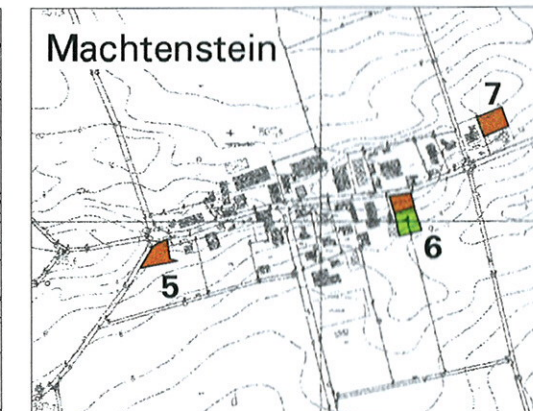
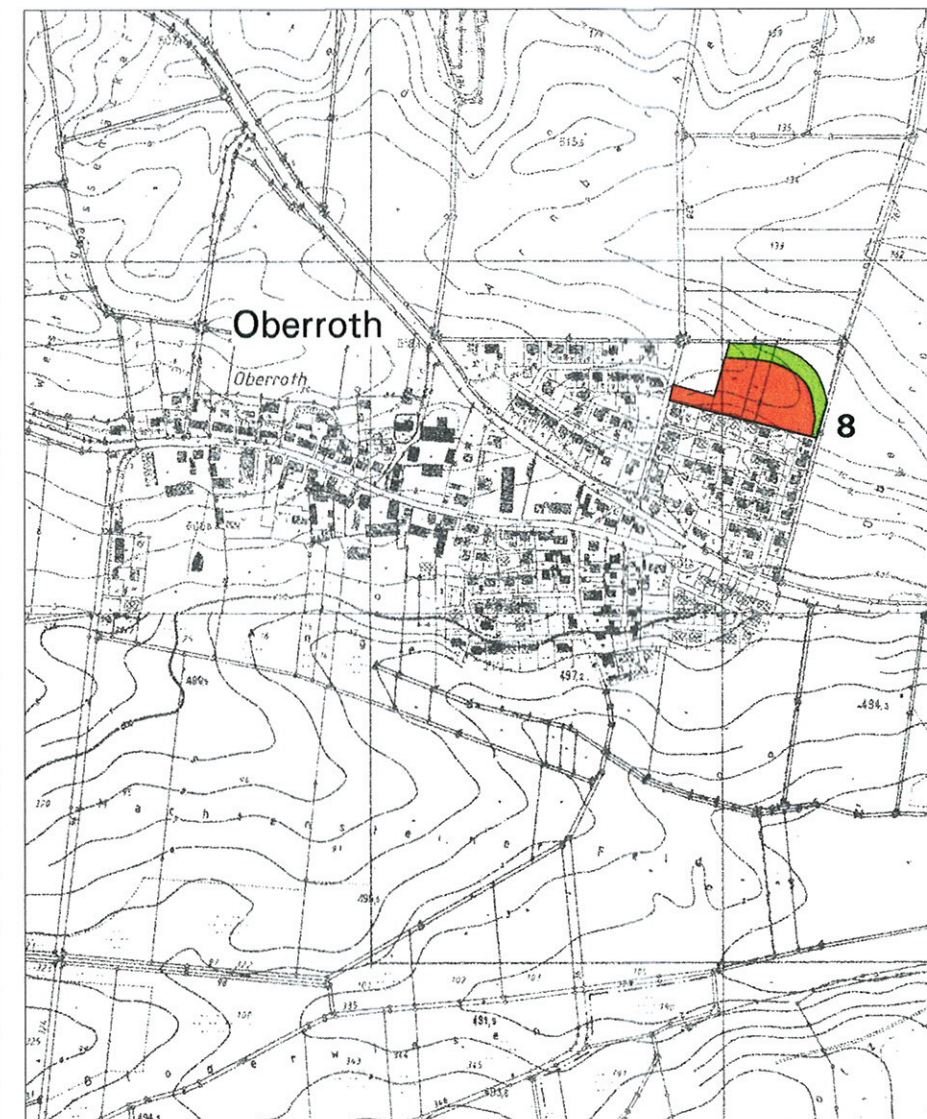
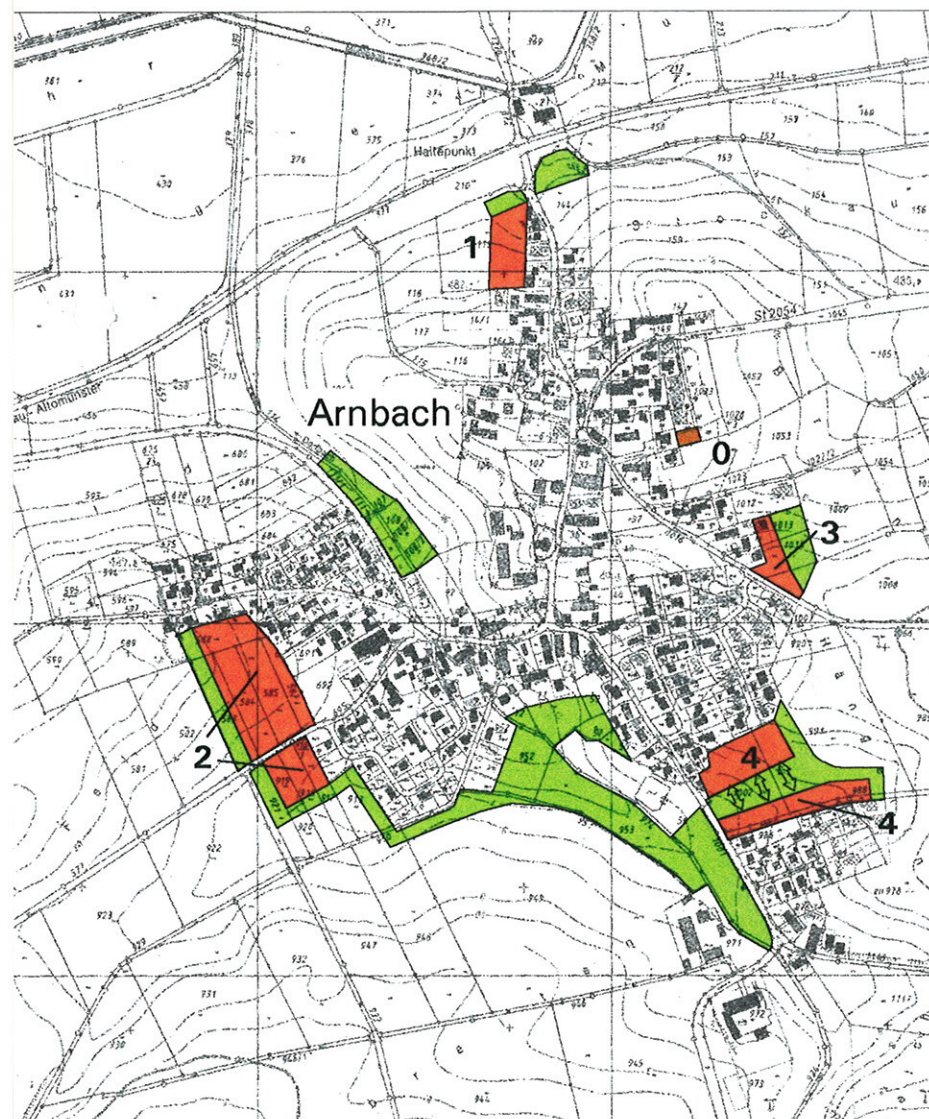
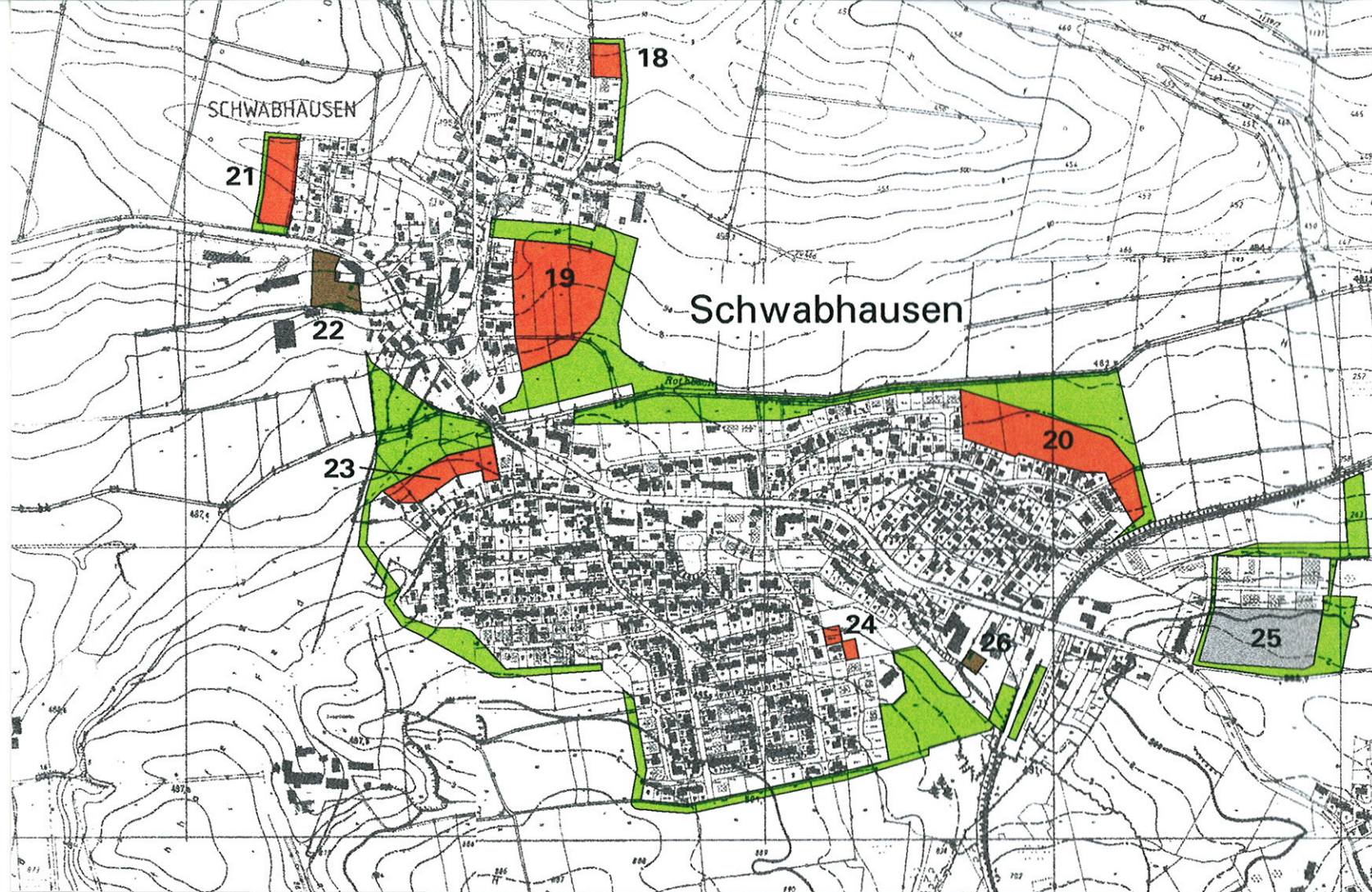
Baulandreserven

- Wohnbaufläche
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

01.10.2002

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München





## SCHWABHAUSEN Flächennutzungsplan- Entwurf

Beikarte 3

Neu dargestellte Bauflächen und  
sonstige Nutzungen

- Wohnbaufläche
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Grünfläche
- 5** Ordnungsnummer z.B. 5

01.10.2002

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



## ANHANG

### Liste Nr. 1: Amtliche Biotopkartierung Bayern 1985/87

Biotop-Nr.	Kurzbeschreibung
<b>Kartenblatt: 7633</b>	
7633-57	Altwasserarme mit Gehölzsaum, Unterwasservegetation und Schwimmblattgesellschaft an der Glonn
7633-58.01	Von Hochstauden überwachsenes Großseggenried mit Röhrichtflächen im Norden (Fläche nach 13d)
7633-58.02	Seggenreiche Nasswiese, im westlichen Teil verbracht und Hochstaudenfluren mit Weidengebüsch sowie Tümpel mit kleinem Verlandungsbereich (Fläche nach 13d)
7633-58.03	Von Hochstaudenfluren überwachsenes Großseggenried (Fläche nach 13d)
7633-58.04	Von Schilf überwachsenes Sumpfseggenried (Fläche nach 13d)
7633-58.05	Stellenweise mit Hochstauden überwachsenes Großseggenried (Fläche nach 13d)
7633-58.06	Seggenreiche Nasswiese (Fläche nach 13d)
7633-58.07	Seggenreiche Nasswiese zwischen 2 Gräben (Fläche nach 13d)
7633-58.08	Kleine Erlenaufforstung mit Röhricht (Fläche nach 13d)
7633-59.01	Teichkette mit angrenzenden feuchten Hochstaudenfluren und Schilf sowie Weidengebüsch und einzelnen Erlen (Fläche nach 13d)
7633-59.02	Kleine Erlenpflanzung sowie eine kleine Lichtung mit Weidengebüsch (Fläche nach 13d)
7633-60.01	Kleiner Feuchtbiotopkomplex aus Röhricht, Weidengebüsch mit Hochstaudenfluren, überwachsenes ehemaliges Großseggenried sowie einem Tümpel mit Röhricht (Fläche nach 13d)
7633-60.02	Weidengebüsch mit Himbeergestrüpp und Schilf (Teilfläche nach 13d)
7633-60.03	Weidengebüsch mit Himbeeren und Hochstaudenfluren über ehemaligem Großseggenried (Fläche nach 13d)
7633-84	2 Teiche nördlich Oberroth mit einzelnen Weiden und kleinflächiger Röhrichtfläche
7633-85	Wegbegleitende Flurbereinigungshecke
<b>Kartenblatt: 7634</b>	
7634-8	Begradigter Flußlauf der Glonn mit überwiegend lückigem Gehölzsaum aus Erlen und Weiden sowie schmalen Hochstaudenfluren (v. a. Brennessel)
7634-57	2 ältere Weißdornhecken nördlich Sickertshofen in der Feldflur und entlang eines Grabens

7634-58	Feuchtwald im Fichtenforst nordwestlich Schwabhausen
7634-59	Hecke am Weg
7634-60.01	Mesophiler Gehölzbestand an ehemaliger Entnahmestelle
7634-60.02	Altgrasfluren am Böschungsrund
7634-60.03	Heckenartiger Gehölzbestand an der Böschung einer ehemaligen Entnahmestelle
7634-63.01	Feuchtwald südöstlich Unterhandenzhofen; am südlichen und nördlichen Rand mit größeren Schilfbeständen (Teilfläche nach 13d)
7634-63.02	Mit Hochstauden und teilweise Schilf überwachsenes Sumpfseggenried (Fläche nach 13d)
7634-64.02	Kleine Hecke an ehemaliger Entnahmestelle östlich Unterhandenzhofen
7634-64.03	Feldgehölz mit Altgrasfluren an ehemaliger Entnahmestelle
7634-76.01	Hecke westlich Obermoosmühle
7634-76.02	Verlandeter Teich mit Röhricht sowie gepflanzten Eichen und Birken (Teilfläche nach 13d)
7634-76.03	Kleiner, verlandeter Teich mit Röhricht (Fläche nach 13d)
7634-77	Feldgehölz an ehemaliger Entnahmestelle
7634-78	Hecke an Böschung einer ehemaligen Entnahmestelle
7634-123.03	Weidengehölzsaum am Kulturkanal
7634-126	In den Rothbach mündender Graben mit Ufergehölz
<b>Kartenblatt: 7733</b>	
7733-20.05	Ehemals kleiner Erlenbestand; nicht mehr auffindbar - heute Windwurf / Kahlschlagfläche
7733-21.01	Hecke an Hohlweg nördlich Grub
7733-21.02	Hecke an Hohlweg nördlich Grub
<b>Kartenblatt: 7734</b>	
7734-1.01	Feuchtwald entlang eines Baches im Fichtenforst westlich Puchschlagen
7734-1.02	Schmaler Feuchtwald und Graben am Waldrand
7734-2	Graben mit Gehölzsaum südlich Sickertshofen
7734-3	Feldgehölz und Hecke an Feldweg östlich Puchschlagen (LB-Bestand)
7734-4.01	Feldgehölz an der Straße östlich von Puchschlagen
7734-4.02	Hecke an Straßenböschung
7734-5.01	Feldgehölz an einer ehemaligen Entnahmestelle östlich Puchschlagen
7734-5.02	Kleine Hecke östlich Puchschlagen

7734-6	Kleine Hecke und feuchte Hochstaudenfläche am Bahndamm westlich Stetten (Teilfläche nach 13d)
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Liste Nr. 2: Naturdenkmäler (ND) – Bestand

Lfd. Nr.	Bezeichnung, Anzahl, Art	Gemarkung, Fl.-Nr.	Lagebeschreibung	Beschreibung des Naturdenkmals A = Alter geschätzt in Jahren
1	8 Eichen	Schwabhausen 849	Südliches Ufer des Sparkassen-weihers	A = 170
2	1 Linde	Schwabhausen 46	Im Pfarrgarten, ca. 20 m westlich der Straße Schwabhausen – Arnbach	A = 200
3	1 Eiche	Arnbach 1133	Bei Edenholzhausen, unmittelbar östlich der Straße Schwabhausen – Arnbach	A = 140
4	2 Linden	Arnbach 101	An der Friedhofsmauer nördlich der Kirche in Arnbach	A = 150
5	1 Eiche	Oberroth 108	In der Südwestecke des Grundstücks an einem Weg südöstlich von Oberroth	A = 110
6	1 Eiche	Kreuzholzhausen 475	Ca. 600 m östlich von Machtenstein in der Kurve der Straße nach Puchschlag bei der Abzweigung des Feldweges Fl.Nr. 490	A = 270
7	1 Eiche	Kreuzholzhausen 413	Nordöstlich der Hofstelle Meir in Machtenstein	A = 170
8	2 Eichen	Puchschlag 79	Ca. 100 m südlich der Kirche	A = 120

#### Liste Nr. 3: Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) – Bestand

Nr.	Beschreibung	Lagebeschreibung
20	5 Eichen, 80 – 100 Jahre alt, Stamm-Ø 70 – 100 cm	Gemarkung Kreuzholzhausen, Fl.-Nr. 495, östlich von Machtenstein
37	Eichen mit Unterholz, 120 - 150 Jahre alt, Stamm-Ø 60 – 100 cm	am östlichen Ortsrand von Puchschlag, Fl.-Nr. 214, an einem in südlicher Richtung verlaufenden Feldweg
38	Baumgruppe mit 4 Rotbuchen und 9 Eichen, 80 – 100 Jahre alt, Stamm-Ø 50 - 90 cm	am westlichen Ortsrand von Oberroth, Fl.-Nr. 27, an einem Feldweg

**Liste Nr. 4: Naturdenkmäler (ND) – Vorschlag**

Nr.	Beschreibung
1.	1 Eiche in Garten, östlich Edenholzhausen
2.	6 Eichen, Schwabhausen, Ø 60 - 80, (äußere Arnbacher Straße)
3.	3 Eichen in Oberroth, Nähe Staatsstraße 2047
4.	8 Kastanien beim Wirt, Schwabhausen, Ø 50 - 70
5.	1 Eiche am Spielplatz Ortsmitte Stetten
6.	2 Eichen, Ortsrand von Alt-Stetten, Ø 80 cm
7.	4 Kastanien im Hof, Rumeltshausen
8.	4 Eichen in einer Baumhecke am südöstlichen Ortsrand von Rumeltshausen

**Liste Nr. 5: Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) – Vorschlag**

Nr.	Beschreibung
1	Hohlweg mit Baumhecke (Eichen, Linde) nördlich Grub (Biotopkartierung 21.02 und 21.01)
2	Erweiterungsvorschlag zu LB 37: Baumgruppe aus 5 alten Eichen östlich v. Puchschlagen
3	Feuchtwäldchen bei Stetten mit gemischtem Baumbestand sowie Ufergehölz am Bachlauf
4	Kleines Feuchtwäldchen östlich Schwabhausen
5	Baumreihe, v. a. aus Eichen und Eschen bestehend, am Ortsrand von Altstetten
6	2 Birkenreihen bei Rumeltshausen
7	Feuchtwald bei Unterhandenzhofen mit angrenzenden Röhrichtflächen
8	2 Baumhecken am Ortsrand von Rienshofen mit alten Eichen und Eschen
9	Feldgehölz bei Edenholzhausen (Biotopkartierung 60.01) mit teilweise mächtigen Eichen
10	Baumreihe (Eschen, Eichen) bei Grubhof

**Liste Nr. 6: Zusätzliche Biotopstrukturen (Vorschlag zur Übernahme in die amtliche Biotopkartierung)**

Nummer	Kurzbeschreibung
1	Kleiner Erlenbestand
2	Erlenbestand am Waldrand
5	Zwei Weiher mit schmaler Verlandungsvegetation
10	Fünf Eichen
11	Talbereich westlich Machtenstein mit mehreren Feuchtwaldparzellen, Feuchtwiesen und Entwässerungsgräben
12	Hecke an Böschung bei Grub
14	Wegeböschung an der Straße Machtenstein-Grub mit Einzelbäumen sowie Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken- und Magerkeitszeigern
15	Aufgelassene Schweißsandgrube mit Tümpel, Gehölzsukzession, kleiner Sandsteilwand
17	Alter Gehölzbestand an Böschung; periodisch wasserführender Tümpel mit Verlandungsbereich; Teile (5 Eichen) sind als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.
19	Erlenbestand
20	Erlenumstandener Weiher am Waldrand sowie Graben mit Erlensaum
21	Teichkette am Waldrand mit Gewässervegetation und schmalen Verlandungszonen
23	Reste von feuchtem Grünland mit kleinen Entwässerungsgräben
24	Etwas strukturreicherer Bachlauf westlich Puchschlag, teilweise mit schmalen Röhrichtstreifen
25	Feldgehölz und Flurbereinigungshecke
26	Feuchtwald-Parzellen in Fichtenwald
27	Feldgehölz bei Sickertshofen
30	Erlenbach mit Ufergehölz südlich Schwabhausen
31	Altgras- und Hochstaudenfluren mit Trocken- und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung
32	Feuchtwald mit offenem Quellbereich, Bachlauf mit Ufergehölz und feuchten Hochstaudenfluren westlich Stetten
34	Kleines Feldgehölz östlich Gewerbegebiet Schwabhausen
35	Entwässerungsgraben längs der Bahnlinie Dachau-Altomünster mit begleitender Röhrichtfläche
40	Baumhecke
44	Baumhecke mit Hochstaudenflur an Wegekreuzung

45	Feuchtbiotopkomplex am Riensbach: Nasswiesenrest, kleine Feuchtbrache und Röhricht, Erlensaum am Waldrand
46	Hecke an Geländeböschung mit kleinen Seggenbeständen (Hangquellaustritt)
49	Straßen- und Geländeböschungen mit einzelnen Trocken- und Magerkeitszeigern bei Rienshofen, Edenholzhausen und nördlich Oberroth
50	Unverbauter Waldbach nordwestlich Schwabhausen (Teile amtliches Biotop)
52	Teilweise unverbauter Waldbach nördlich von Schwabhausen: offener Quellbereich, Erlen- und Hochstaudensaum; angrenzende Feuchtwiese
53	Kleiner Tümpel mit Verlandungsvegetation und Erlenbestand
54	Unverbauter Seitenarm des Rothbaches, teilweise mit Ufergehölz
57	Flurbereinigungshecke
60	Feuchtfächenkomplex in der westlichen Glonnaue (Wiesenbrütergebiet): seggenreiche Nasswiesen, Brachstadien von Nasswiesen und Seggenrieden, kleine Röhrichte, Weidengebüsch und kleine Feucht-Wäldchen
61	Frisch- und Feuchtwiesen-Komplex in der östlichen Glonnaue im Bereich des Kulturkanals.
62	Waldweiher mit Verlandungsvegetation

Flächennutzungsplan Schwabhausen  
Überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfes für die neuen Bauflächenausweisungen (Stand 01.10.02)

Nr.	Bezeichnung Neuausweisung	Geplante Ausweisung als	Gebietsgröße in ha (ca.)	Einstufung in Gebietskategorie *1)	ggf. Vereinfachtes Verfahren möglich *2)	Entweder: Niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad Typ B *3)		Oder: Höherer Versiegelungs-/ Nutzungsgrad Typ A *3)					
						Spanne voraussichtl. Ausgleichsfaktor von - bis *4)	Spanne voraussichtl. Ausgleichsbedarf von - bis in ha *4)	Spanne voraussichtl. Ausgleichsfaktor von - bis *4)	Spanne voraussichtl. Ausgleichsbedarf von - bis in ha *4)				
<b>Arnbach</b>													
0	südl. der Straße a. d. Fuchslohe	Dorfgebiet	0,10	I		0,2	0,5	0,02	0,05	0,3	0,6	0,03	0,06
1	westl. der Straße "Am Kühberg"	Allg. Wohngebiet	0,50	I	x	0,2	0,5	0,10	0,25	0,3	0,6	0,15	0,30
2	beidseits der Berghofer Straße	Allg. Wohngebiet	2,10	II		0,5	0,8	1,05	1,68	0,8	1	1,68	2,10
3	nordöstl. Niederrother Straße	Allg. Wohngebiet	0,30	I	x	0,2	0,5	0,06	0,15	0,3	0,6	0,09	0,18
4	östl. Grubhofstr., nördl. Weyherner Straße	Allg. Wohngebiet	1,20	II		0,5	0,8	0,60	0,96	0,8	1	0,96	1,20
			<b>4,20</b>					<b>1,83</b>	<b>3,09</b>			<b>2,91</b>	<b>3,84</b>
<b>Machtenstein</b>													
5	am westl. Ortsrand	Dorfgebiet	0,08	I		0,2	0,5	0,02	0,04	0,3	0,6	0,02	0,05
6	am südöstl. Ortsrand	Dorfgebiet	0,06	II		0,5	0,8	0,03	0,05	0,8	1	0,05	0,06
7	am nordöstl. Ortsrand	Dorfgebiet	0,10	I		0,2	0,5	0,02	0,05	0,3	0,6	0,03	0,06
			<b>0,24</b>					<b>0,07</b>	<b>0,14</b>			<b>0,10</b>	<b>0,17</b>
<b>Oberroth</b>													
8	am nordöstl. Ortsrand, nördl. "Am Finkenschlag"	Allg. Wohngebiet	1,00	I	x	0,2	0,5	0,20	0,50	0,3	0,6	0,30	0,60
			<b>0,10</b>	II		0,5	0,8	0,05	0,08	0,8	1	0,08	0,10
			<b>1,10</b>					<b>0,25</b>	<b>0,58</b>			<b>0,38</b>	<b>0,70</b>
<b>Puchschlagen</b>													
9	am nordwestl. Ortsrand, westl. d. Rothfeldstr.	Dorfgebiet	0,10	II		0,5	0,8	0,05	0,08	0,8	1	0,08	0,10
10	am westl. Ortsrand, nördl. d. Hauptstr.	Dorfgebiet	0,10	I		0,2	0,5	0,02	0,05	0,3	0,6	0,03	0,06
11	am südl. Ortsrand	Allg. Wohngebiet	0,10	I	x	0,2	0,5	0,02	0,05	0,3	0,6	0,03	0,06
12	am südöstl. Ortsrand, nordöstl. d. Bacherner Str.	Dorfgebiet	0,07	I		0,2	0,5	0,01	0,04	0,3	0,6	0,02	0,04
13	am östl. Ortsrand, nördl. d. Hauptstr.	Allg. Wohngebiet	0,20	II		0,5	0,8	0,10	0,16	0,8	1	0,16	0,20
			<b>0,57</b>					<b>0,20</b>	<b>0,38</b>			<b>0,32</b>	<b>0,46</b>
<b>Rumeltshausen</b>													
14	am nordwestl. Ortsrand	Dorfgebiet	0,14	I		0,2	0,5	0,03	0,07	0,3	0,6	0,04	0,08
15	am südwestl. Ortsrand	Dorfgebiet	0,15	II - III		0,5	1	0,08	0,15	0,8	3	0,12	0,45
16	am östl. Ortsende, beidseits d. Dorfstr.	Allg. Wohngebiet	0,65	II		0,5	0,8	0,33	0,52	0,8	1	0,52	0,65
17	am östl. Ortsende, nördl. d. Dorfstr.	Dorfgebiet	0,35	II		0,5	0,8	0,18	0,28	0,8	1	0,28	0,35
			<b>1,30</b>					<b>0,60</b>	<b>1,02</b>			<b>0,96</b>	<b>1,53</b>
<b>Schwabhausen</b>													
18	am nordöstl. Ortsrand	Allg. Wohngebiet	0,26	I	x	0,2	0,5	0,05	0,13	0,3	0,6	0,08	0,16
19	östl. der Arnbacher Str.	Allg. Wohngebiet	2,56	II		0,5	0,8	1,28	2,05	0,8	1	2,05	2,56
20	nördl. der Hardtstr.	Allg. Wohngebiet	2,20	II		0,5	0,8	1,10	1,76	0,8	1	1,76	2,20
21	am nordwestl. Ortsrand, nördl. der Augsburger Str.	Allg. Wohngebiet	0,70	I	x	0,2	0,5	0,14	0,35	0,3	0,6	0,21	0,42
22	südl. der Augsburger Str., östl. der Schule	Dorfgebiet	0,50	II		0,5	0,8	0,25	0,40	0,8	1	0,40	0,50
23	nördl. der Frühlingsstr.	Allg. Wohngebiet	0,70	II		0,5	0,8	0,35	0,56	0,8	1	0,56	0,70
24	östl. Ludwig-Thoma-Str., nördl. Fliederstr., 2 Parz.	Allg. Wohngebiet	0,14	II		0,5	0,8	0,07	0,11	0,8	1	0,11	0,14
25	südl. Carl-Zeiss-, westl. Frauenhofer Str.	Gewerbegebiet	1,70	I		0,2	0,5	0,34	0,85	0,3	0,6	0,51	1,02
26	westl. des Bahnhofes	Mischgebiet	0,08	II		0,5	0,8	0,04	0,06	0,8	1	0,06	0,08
			<b>8,85</b>					<b>3,62</b>	<b>6,27</b>			<b>5,74</b>	<b>7,78</b>
<b>Stetten</b>													
27	am westl. Ortsrand, nördl. der Dorfstr.	Gewerbegebiet	0,90	I		0,2	0,5	0,18	0,45	0,3	0,6	0,27	0,54
28	am westl. Ortsrand, südl. der Dorfstr.	Mischgebiet	0,50	I		0,2	0,5	0,10	0,25	0,3	0,6	0,15	0,30
29	am westl. Ortsrand von Altstetten	Allg. Wohngebiet	0,09	I	x	0,2	0,5	0,20	0,05	0,3	0,6	0,03	0,05
			<b>0,06</b>	II		0,5	0,8	0,03	0,05	0,8	1	0,05	0,06
			<b>1,55</b>					<b>0,51</b>	<b>0,79</b>			<b>0,50</b>	<b>0,95</b>
<b>Gesamtsummen</b>			<b>17,81</b>					<b>7,09</b>	<b>12,27</b>			<b>10,91</b>	<b>15,43</b>

#### **Anmerkungen:**

Die Abschätzung des voraussichtlichen Ausgleichsflächenbedarfes erfolgte anhand des Leitfadens 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'. Dieser Leitfaden wird vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und dem Bayerischen Innenministerium den Gemeinden zur Anwendung empfohlen.

- \*1) Die hier erfolgte überschlägige Einstufung der Gebietskategorien ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren im Detail zu überprüfen und ggf. zu ändern.
- \*2) Die evtl. mögliche Anwendung des sog. 'Vereinfachten Verfahrens' des o.g. Leitfadens kann zum derzeitigen Stand nicht hinreichend abgeschätzt werden (u.a. ist der Grad der Versiegelung noch völlig offen). Konservativ wurde deshalb das Normalverfahren zur Abschätzung der Flächenspanne bzgl. des Ausgleichsbedarfes herangezogen.
- \*3) Es kommt alternativ Typ A bei hohem oder Typ B bei geringem Versiegelungsgrad zur Anwendung. Da der genaue jeweilige Versiegelungsgrad noch nicht bekannt ist, werden beide Fälle dargestellt. Im Regelfall kommt bei einer nicht zu dichten, reinen Wohnbebauung ohne Tiefgaragen oder sonstige größere versiegelte Flächen der Typ B zur Anwendung. Bei Gewerbegebieten kommt i.d.R. der Typ A zur Anwendung.
- \*4) Die Angaben (Spanne von - bis) entsprechen den Vorgaben des o. e. Leitfadens zur Eingriffsregelung. Der tatsächlich anzusetzende Ausgleichsfaktor kann erst im nachfolgenden B-Plan-Verfahren konkret festgelegt werden.

**Je nach Art der geplanten Bebauung (Anteil der tatsächlichen Flächenversiegelung, Umfang und Art der Maßnahmen zur Durchgrünung, Lebensraumverbesserung und Ortsrandeingrünung) liegt der voraussichtliche Flächenbedarf für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für alle dargestellten neuen Baugebiete voraussichtlich in der Spanne zwischen ca. 7 und 15 ha. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass bei einem Teil der mit Gebietskategorie I bewerteten Allgemeinen Baugebiete das Vereinfachte Verfahren durchgeführt werden kann, und sich damit der Ausgleichs- und Ersatzbedarf nochmal nicht unerheblich verringert (ca. 1 bis 2 ha weniger).**