

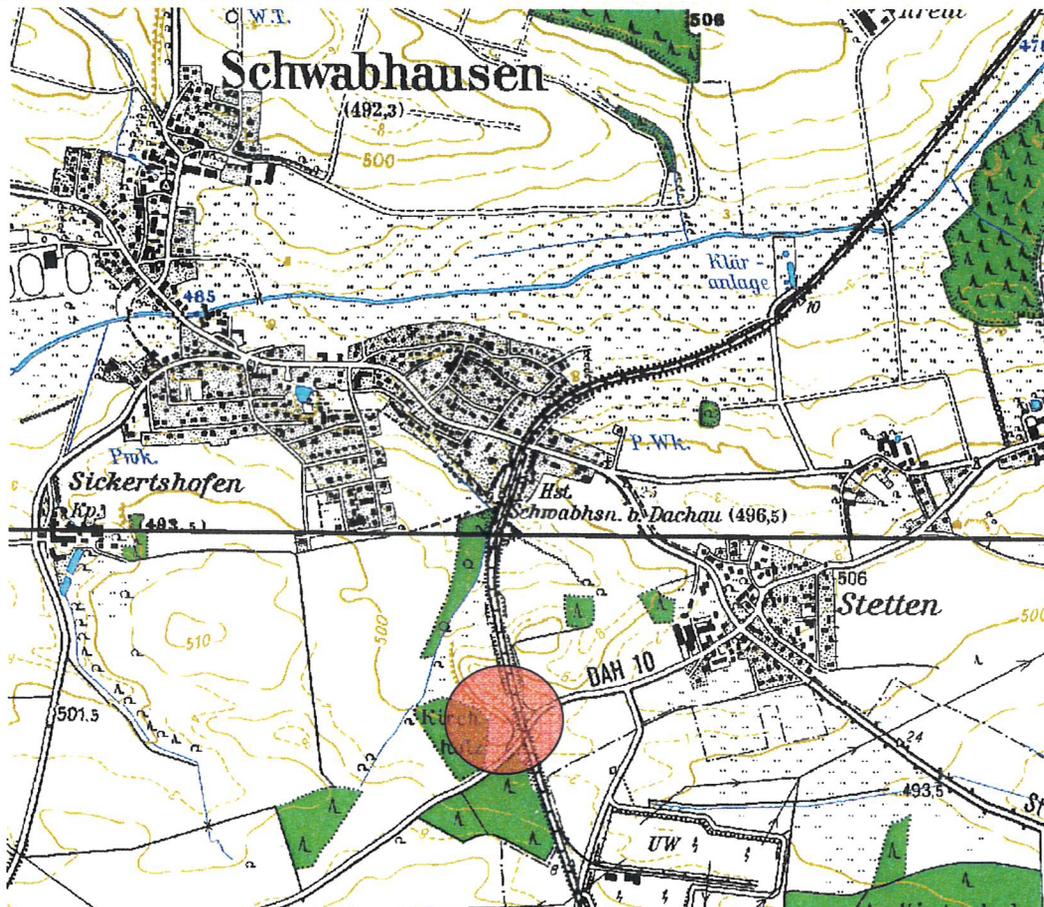
# GEMEINDE SCHWABHAUSEN



## 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Gemarkung Puchschlagen

Sonderbaufläche "Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage"



Übersicht unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2011)

## INHALT: PLANZEICHNUNG, ERLÄUTERUNGSBERICHT

FASSUNG VOM 24.07.2012

Schwabhausen, den 12. Aug. 2012

Josef Baumgartner, Erster Bürgermeister



ENTWURFSVERFASSER:

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

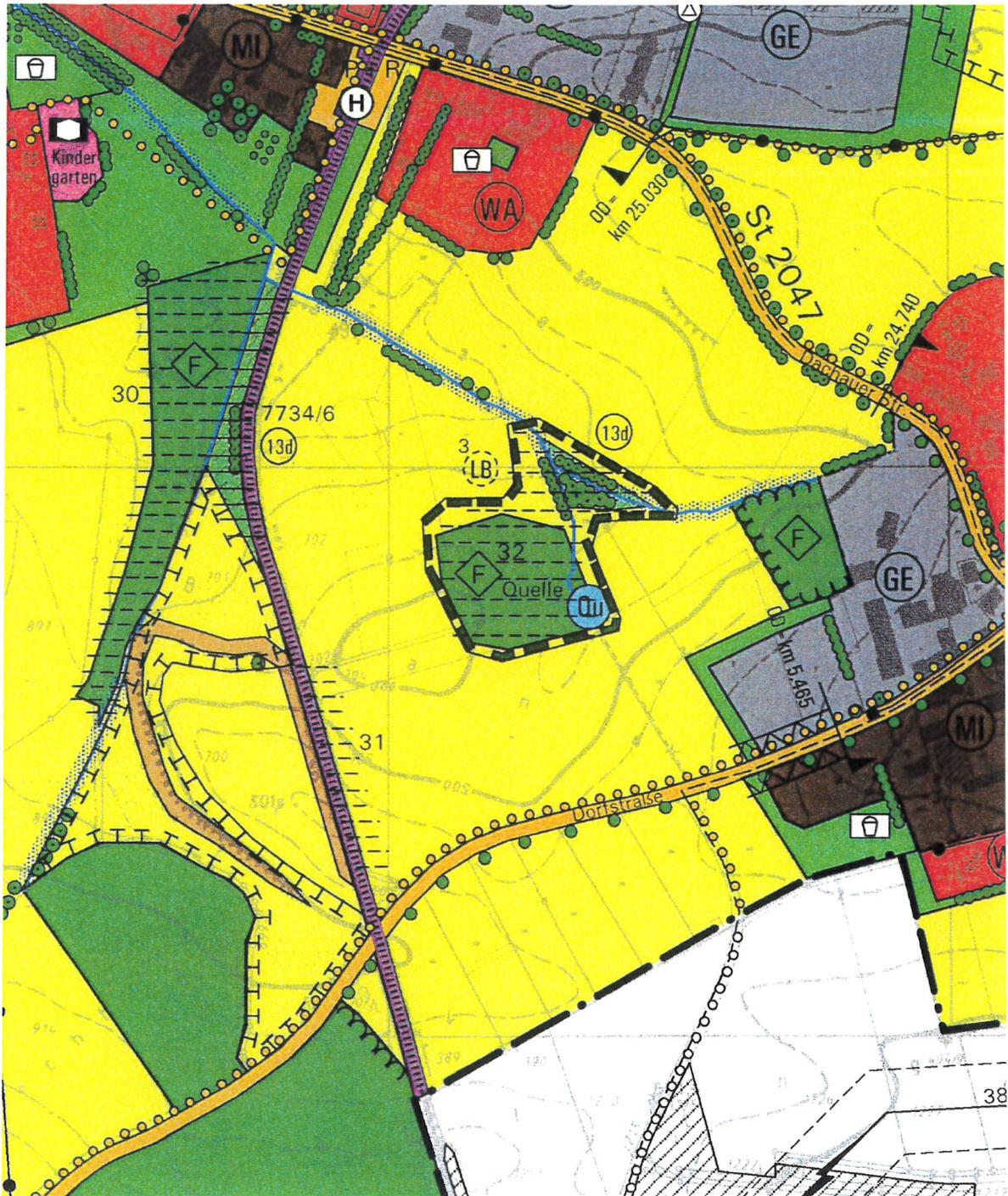
Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE SCHWABHAUSEN  
MÜNCHENER STRASSE 12  
85247 SCHWABHAUSEN

LANDKREIS DACHAU  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



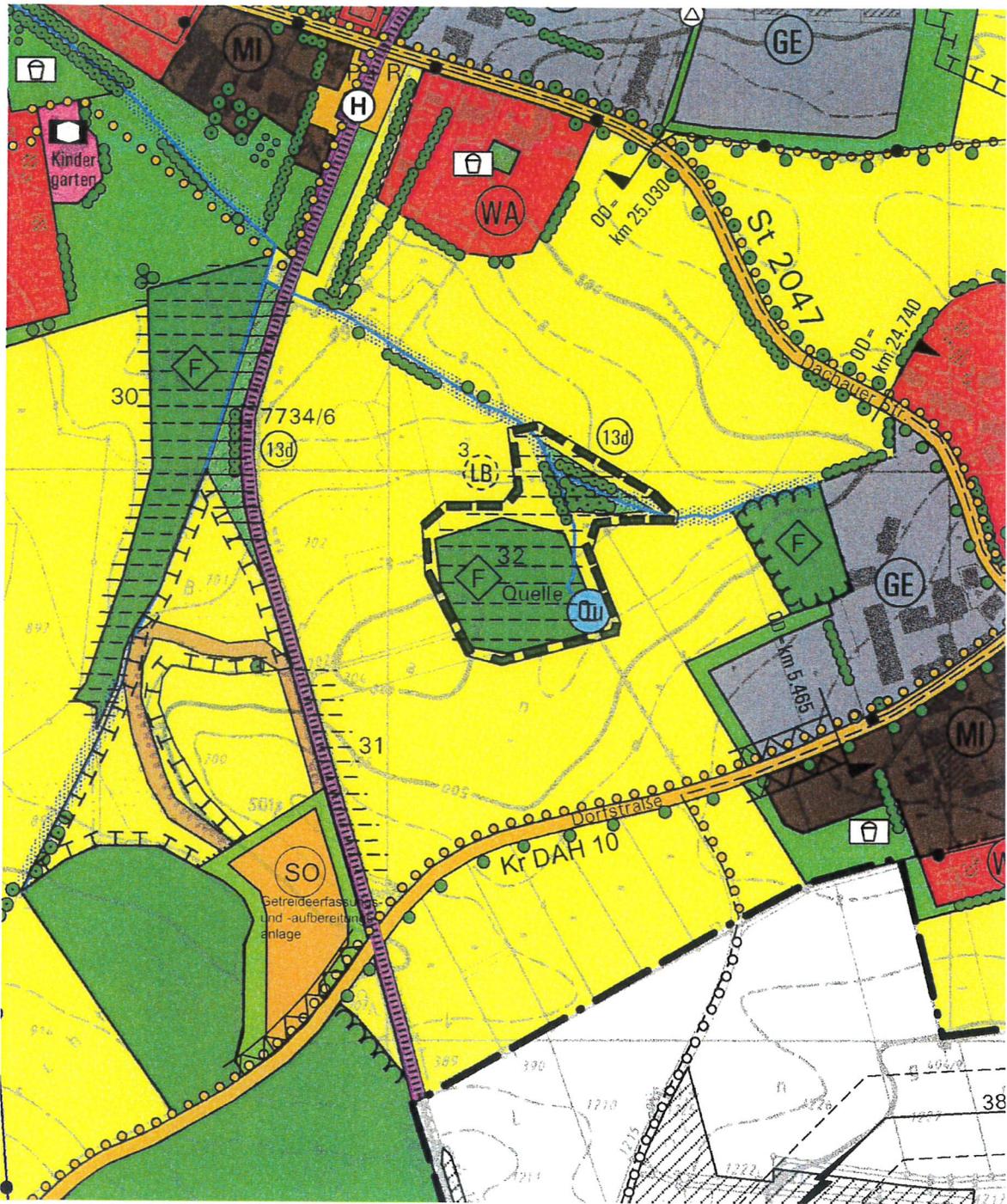
**URSPRÜNGLICHE PLANZEICHNUNG IN DER RECHTSGÜLTIGEN FASSUNG VOM  
18.05.2004**



**M 1 : 5.000**



### 1. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 24.07.2012



M 1 : 5.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Gewerbegebiet
	Sondergebiet
	Baufläche für den Gemeinbedarf
	Soziale Einrichtung
	Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.
	Wichtige örtliche Straße vorhanden
	Begrenzung der Ortsdurchfahrt
	Bauverbotszone
	Wichtige Fuß- und Radwegverbindung
	Fläche für Bahnanlagen
	Bahnhaltepunkt
	Hochspannungsfreileitung vorhanden
	Schutzstreifen z.B. 35m
	Grünfläche
	Spielplatz
	Bäume vorhanden
	Bäume geplant
	Schutz- und Leitpflanzung vorhanden
	Schutz- und Leitpflanzung geplant
	Biotop vorhanden mit Nr.z.B. 7633/84
	Biotop mit Nr.z.B. 6 (Vorschlag zur Übernahme in die amtl. Biotopkartierung)
	Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen
	Feuchtstandort Art 13d BayNatSchG
	Landschaftsbestandteil geplant
	Wald
	Waldrand zu verbessern
	Waldflächen mit besonderer Funktion gemäß Waldaktionsplan
	Fließgewässer
	Ausweisung von Pufferstreifen
	Sicherung bzw. Verbesserung von Quellbereichen
	Feucht-/ Naßwiese
	Hochstaudenflur (feucht)/ Röhricht
	Altgrasflur u. Hochstauden (z.T.mager)
	Fläche für die Landwirtschaft
	Gemeindegrenze



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS**

Veranlassung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Schwabhausen, dem Agrarhandel Kreitmaier in Stetten die Verlagerung lärmintensiver Betriebsteile zu ermöglichen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Errichtung einer Getreide-Erfassungsanlage mit Lagerhallen.

Am bisherigen Betriebsstandort in Stetten schließen im Süden und Osten Wohnbauflächen an. Die Errichtung von Getreidesilos im dortigen Mischgebiet würde immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der schützenswerten benachbarten Bebauung hervorrufen. In den Gewerbegebieten der Gemeinde Schwabhausen sind grundsätzlich auch Betriebsleiterwohnungen möglich. Auch innerhalb der Gewerbeflächen sind für die vorgesehenen Nutzung daher Konflikte zu erwarten, da vor allem während der Erntezeiten die geplanten Einrichtungen und Anlagen auch an Wochenenden und in Ausnahmefällen auch in die Nachtstunden hinein stark frequentiert werden. Letztendlich ergibt sich zur Lösung der Immissionsschutzproblematik nur ein vom Ort und damit von einer Wohnnutzung abgesetztes Gebiet.

Die Gemeinde Schwabhausen hält aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Überlegungen die Auslagerung dieses Betriebsteils für sinnvoll und stellt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche für eine Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage zur Weiterentwicklung der Fa. Kreitmaier zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen in der rechtsgültigen Fassung vom 18.05.2004 ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Bahnlinie Dachau-Altomünster sowie am bestehenden Geländesprung werden Altgras- und Hochstaudenfluren abgebildet. Für einen Großteil des Gebietes schlägt der FNP "Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen" vor. Parallel der Kreisstraße sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen verzeichnet.

### **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)**

##### **BI 2.2.1 Landschaftliches Leitbild**

(G) Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden.

##### **B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung, 1. Siedlungsstruktur**

(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.



## B IV Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft

### 1 Allgemeines

1.1 (Z) Durch eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft soll die effiziente, verbrauchernahe Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität gesichert werden.

(G) Es ist anzustreben, dass durch eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft

- eine breite Streuung des Eigentums an Grund und Boden gewährleistet,
- zunehmend zur Rohstoff- und Energieversorgung auf natürlicher Basis und zur Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe beigetragen,
- ein entscheidender Beitrag zur Erhaltung des ländlichen Raumes als funktionsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum geleistet,
- die Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes erhalten, gepflegt und gestaltet sowie
- die kulturelle und soziostrukturelle Eigenart und Vielfalt des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt wird.

1.2 (Z) Die bäuerlich geprägte, auf einem breiten Fundament von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben aufbauende bayerische Agrarstruktur soll in allen Landesteilen gesichert und weiter entwickelt werden.

### 2 Landwirtschaft

2.1 (Z) Eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet.

(G) Ihre Wettbewerbsfähigkeit auf deutscher und europäischer Ebene u.a. durch Schaffung günstiger Rahmenbedingungen und Beachtung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten bei Planungen und Maßnahmen ist möglichst zu stärken. Im Interesse einer Verbesserung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in einer lebenswerten Umwelt im ländlichen Raum kommt einer leistungsfähigen, dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichteten Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.

2.7 (G) Die regionale und überregionale Vermarktung der agrarischen Produkte ist durch eine stärkere überbetriebliche Zusammenarbeit im Bereich der Erzeugung und des Absatzes möglichst zu verbessern. Zudem sind der Erhalt und die Weiterentwicklung einer auch international wettbewerbsfähigen Ernährungswirtschaft anzustreben.

## **Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan München 2011)**

### Fachliche Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft:

1.1.2 Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden

### Wirtschaft und Dienstleistungen

Z 1.9 Bei der Standortvorsorge sollen brach gefallene Bestandsflächen, noch unbebaute Baurechtsreserven im Innenbereich sowie nicht mehr genutzte Militärfelder im Interesse einer sparsamen Flächeninanspruchnahme vorrangig berücksichtigt werden, soweit sie für die geplante Nutzung geeignet sind.

### Landwirtschaft

G 2.9.1 Es ist von besonderer Bedeutung, die Land- und Forstwirtschaft für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu sichern.



G 2.9.2 Es ist darauf hinzuwirken, dass die land- und forstwirtschaftliche Produktion möglichst umweltschonend erfolgt. Ein höherer Anteil von in regionalen Wirtschaftskreisläufen erzeugten Produkten ist anzustreben.

#### Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen:

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

#### Gewerbliche Siedlungstätigkeit

G 5.2.1 Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.

G 5.2.2 Bei Betrieben mit spezifischen Standortanforderungen, insbesondere des Produzierenden Gewerbes, ist auf deren Ansiedlung an betriebsspezifisch geeigneten Standorten hinzuwirken. Einer Verdrängung durch konkurrierende Nutzungen (...) soll entgegengewirkt werden.

### **3. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGS- BEREICHES**

Der Umgriff der geplanten Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Teil des Flurstücks 700 der Gemarkung Puchschlag. Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,6 ha auf.

Er liegt etwa 500 m westlich von Stetten an der Kreisstraße DAH10 in Richtung Puchschlag zwischen der Bahnlinie Dachau Altomünster und dem westlich anschließenden Waldstück.

### **4. GEPLANTE ÄNDERUNG**

Die im Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung in eine Sonderbaufläche „Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage“ umgewidmet. Zum Zwecke der Eingrünung der künftigen Baufläche sowie zur Sicherung der Abstände zur Bahnlinie sowie zu benachbarten Waldflächen erfolgt die Darstellung von Grünflächen am westlichen, nördlichen und östlichen Rand der vorgesehenen Bauflächen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Nutzungsänderungen:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche	ca. 1,03 ha
Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen	ca. 0,51 ha

### **5. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB**

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die geplante Änderung betroffen sein können sowie die Standortfindung für die Anlage erfolgt im Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Begründung bei.

### **6. STANDORTWAHL**

Der Agrarhandel Kreitmaier hat seinen Sitz an der Dorfstraße in Stetten. Die Errichtung in den dort noch freien Mischgebietsflächen würde zu Immissionsproblemen mit den benachbarten Wohnbauflächen führen. Die vorgesehenen Siloanlagen mit den Transportaufbauten und einer Höhe von etwa 20 m würden zudem das dortige Ortsbild beeinträchtigen.



Die Lärmproblematik der vorgesehenen Siloanlagen lässt sich auch nicht in den im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebieten lösen. Die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet ist nur dort machbar, wenn keine Wohnungen (auch Betriebsleiterwohnungen) zugelassen sind. Im Gemeindebereich Schwabhausen ist kein solches Gebiet verfügbar.

Während der Erntezeiten ist auch an Wochenenden und auch in den Nachtzeitraum hinein von einer hohen Frequentierung der Getreide-Erfassungsanlagen auszugehen.

Für die Gemeinde Schwabhausen und die Fa. Kreitmaier kommen daher nur abgerückte Standorte in Frage, welche zu keinen Immissionskonflikten mit der umgebenden Nutzung führen. Das Anbindungsgebot aus dem Landesentwicklungsprogramm kann nach Auffassung der Gemeinde in diesem konkreten Fall nicht herbeigeführt werden, da selbst innerhalb der gewerblich genutzten Flächen Lärmprobleme auftreten.

Für weitere Aspekte der Standortfindung wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

## **7. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN**

Das für die Sonderbaufläche vorgesehene Areal ist durch intensive ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. Entlang der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 700 verläuft am westlichen Rand ein Ranken mit Altgras und Gehölzen. Auch entlang der Bahnlinie besteht ein Sukzessionsstreifen mit Einzelgehölzen. Nördlich an die Ackerfläche schließt Grünlandnutzung an. Nach Westen folgt - getrennt durch einen Wirtschaftsweg - ein weitgehend aus Nadelhölzern bestockter Wald. Am Rand kommen auch Laubgehölze vor. Amtlich erfasste Biotopstrukturen liegen nicht vor.

## **8. ERSCHLIEßUNG**

Erschlossen wird die künftige Sonderbaufläche durch die Kreisstraße DAH 10, die unmittelbar südlich des Gebietes verläuft.

Das Gebiet dient überwiegend einer Lagernutzung für landwirtschaftliche Erzeugnisse. Innerhalb der Gebäude halten sich Personen nicht dauerhaft auf. Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist daher nicht erforderlich. Niederschlagswasser soll breitflächig über bewachsene Bodenschichten oder über wasserdurchlässige Beläge versickert und dem Grundwasser zugeführt werden.

Erforderliche Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie sind in Abstimmung mit dem Energieversorger herzustellen.

## **9. GRÜNORDNUNG**

Zur Realisierung des Getreidelagers mit den Siloanlagen folgt auf der nächsten Planungsebene ein Bebauungsplanverfahren. Die künftige Nutzung mit baulichen Anlagen mit der Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen (Beschränkung der Versiegelung, Eingrünung der künftigen Gebäude) kann der Eingriff minimiert werden.

Für die Sonderbaufläche sind etwa 0,45 ha Ausgleichsfläche zu erbringen, welche in den Randbereichen der künftigen Bauflächen umgesetzt werden sollen.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf folgende gesetzliche Grundlagen ist hinzuweisen:



Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen.

## VERFAHRENSVERMERKE

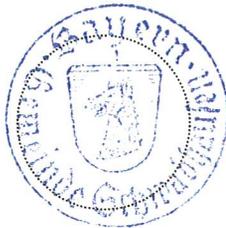
Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Schwabhausen am 20.09.2011 gefasst und am 14.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.10.2012 hat in der Zeit vom 21.11.2011 bis 23.12.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Parallel erfolgte die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.03.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.03.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2012 wurde vom Rat der Gemeinde Schwabhausen am 24.07.2012 gefasst.



Schwabhausen, den 13.08.2012

.....  
Josef Baumgartner, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2012 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 30.08.2012, Az.: 40/610-412 BL 110069 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB).



Schwabhausen, den 18.09.2012

.....  
Josef Baumgartner, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 21.09.2012 dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2012 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Schwabhausen, den 24.09.2012

.....  
Josef Baumgartner, Erster Bürgermeister





## **Gemeinde Schwabhausen**

# **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbaufläche "Getreideerfassungs- und - aufbereitungsanlage"**

Bearbeitet: Hintermaier  
Geprüft: Brugger

Datum: 24.07.2012

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)



## INHALT

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
1.2 Übergeordnete Vorgaben	2
1.3 Methodik der Umweltprüfung	5
<b>2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT .....</b>	<b>5</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	5
2.1.1 Böden und Wasser .....	5
2.1.2 Klima und Luft.....	6
2.1.3 Arten und Biotope .....	6
2.1.4 Orts-/ Landschaftsbild .....	6
2.1.5 Kultur- und Sachgüter .....	6
2.1.6 Schutzgut Mensch .....	6
<b>3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	7
3.2 Prognose bei Durchführung der Planung	7
<b>4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5. PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUS- WIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>7</b>
<b>7. ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>8. LITERATUR .....</b>	<b>12</b>



## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, dem Landhandelsbetrieb Kreitmaier in Schwabhausen-Stetten geeignete Flächen zur Aussiedlung lärmintensiver Betriebsteile zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierzu auf einem Teil des Flurstücks 700 Gmkg. Puchschlag die Darstellung einer Sonderbaufläche „Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage“ mit Grünstreifen im Westen, Norden und Osten.

Im Einzelnen erfolgt folgende Flächendarstellung:

Sonderbaufläche	ca. 1,03 ha
Grünfläche	ca. 0,51 ha

### 1.2 Übergeordnete Vorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

##### BI 2.2.1 Landschaftliches Leitbild

(G) Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden.

##### B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung, 1. Siedlungsstruktur

(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

##### B IV Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft

###### 1 Allgemeines

1.1 (Z) Durch eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft soll die effiziente, verbrauchernahe Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität gesichert werden.

(G) Es ist anzustreben, dass durch eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft

- eine breite Streuung des Eigentums an Grund und Boden gewährleistet,
- zunehmend zur Rohstoff- und Energieversorgung auf natürlicher Basis und zur Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe beigetragen,
- ein entscheidender Beitrag zur Erhaltung des ländlichen Raumes als funktionsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum geleistet,
- die Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes erhalten, gepflegt und gestaltet sowie
- die kulturelle und soziostrukturelle Eigenart und Vielfalt des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt wird.



1.2 (Z) Die bäuerlich geprägte, auf einem breiten Fundament von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben aufbauende bayerische Agrarstruktur soll in allen Landesteilen gesichert und weiter entwickelt werden.

## 2 Landwirtschaft

2.1 (Z) Eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet.

(G) Ihre Wettbewerbsfähigkeit auf deutscher und europäischer Ebene u.a. durch Schaffung günstiger Rahmenbedingungen und Beachtung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten bei Planungen und Maßnahmen ist möglichst zu stärken. Im Interesse einer Verbesserung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in einer lebenswerten Umwelt im ländlichen Raum kommt einer leistungsfähigen, dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichteten Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.

2.7 (G) Die regionale und überregionale Vermarktung der agrarischen Produkte ist durch eine stärkere überbetriebliche Zusammenarbeit im Bereich der Erzeugung und des Absatzes möglichst zu verbessern. Zudem sind der Erhalt und die Weiterentwicklung einer auch international wettbewerbsfähigen Ernährungswirtschaft anzustreben.

2.8 (G) Einer stärkeren überbetrieblichen Zusammenarbeit im Bereich der Erzeugung und des Absatzes kommt besondere Bedeutung zu.

## **Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region München 2011)**

### Fachliche Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft:

1.1.2 Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden

### Wirtschaft und Dienstleistungen

Z 1.9 Bei der Standortvorsorge sollen brach gefallene Bestandsflächen, noch unbebaute Baurechtsreserven im Innenbereich sowie nicht mehr genutzte Militärflächen im Interesse einer sparsamen Flächeninanspruchnahme vorrangig berücksichtigt werden, soweit sie für die geplante Nutzung geeignet sind.

### Landwirtschaft

G 2.9.1 Es ist von besonderer Bedeutung, die Land- und Forstwirtschaft für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu sichern.

G 2.9.2 Es ist darauf hinzuwirken, dass die land- und forstwirtschaftliche Produktion möglichst umweltschonend erfolgt. Ein höherer Anteil von in regionalen Wirtschaftskreisläufen erzeugten Produkten ist anzustreben.

### Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen:

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

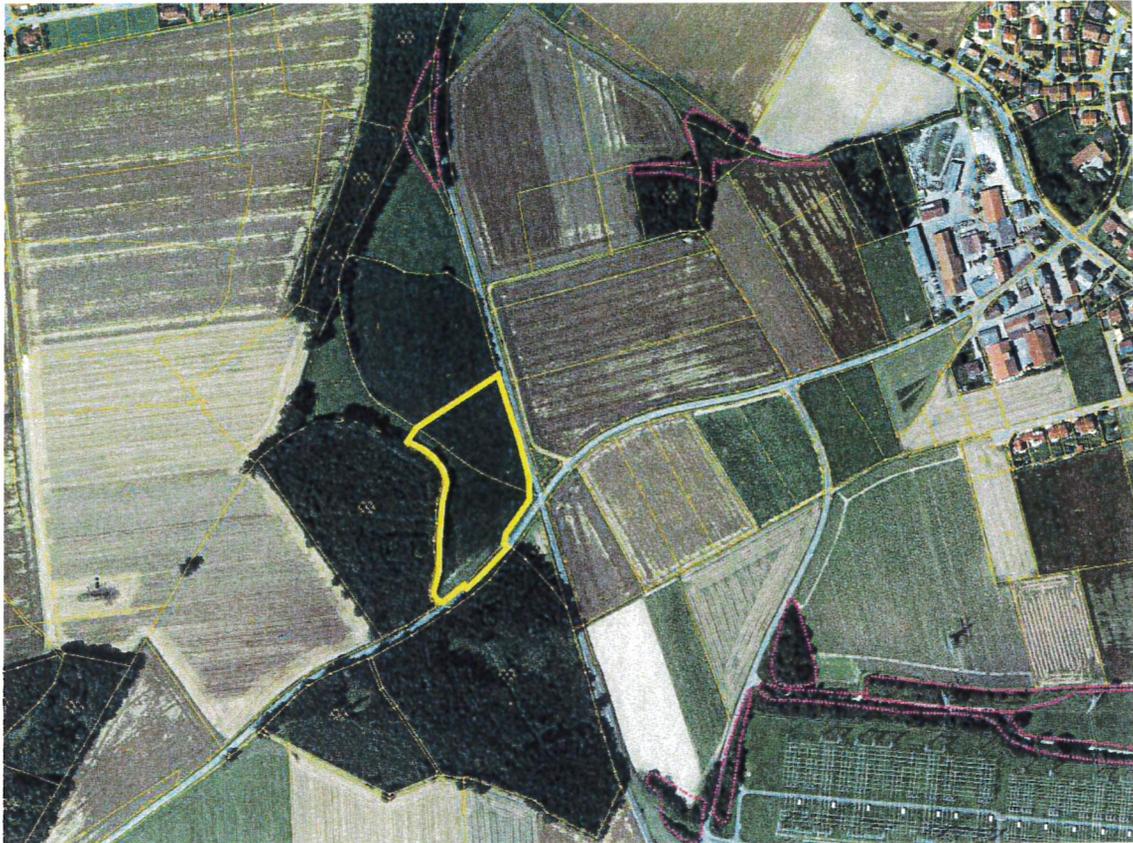
### **ABSP Landkreis Dachau**

Für das Planungsgebiet schlägt das ABSP die Förderung und Neuschaffung von Kleinstrukturen, Hecken und Magerstandorten, die Entwicklung von Heckengebieten sowie die Schaffung von Pufferzonen um bestehende Biotop vor.

Entlang von Straßen, Wegen und an Bahndämmen sollen Vernetzungsstrukturen für thermophile Organismen entwickelt werden.

### **Biotopkartierung**

Amtlich erfasste Biotopstrukturen liegen im Änderungsbereich und in der direkt anschließenden Umgebung nicht vor.



unmaßstäbliche Abbildung der um die Sonderbaufläche (gelb) bestehenden erfassten Biotopstrukturen (magenta)  
(Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2011)

### **Flächennutzungsplan Gemeinde Schwabhausen**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen in der rechtsgültigen Fassung vom 18.05.2004 ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit dargestellt. Entlang der Bahnlinie Dachau-Altomünster sowie am bestehenden Geländesprung werden Altgras- und Hochstaudenfluren abgebildet. Für ein Großteil des Gebietes schlägt der FNP "Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen" vor. Entlang der Kreisstraße sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen verzeichnet.



unmaßstäbliche Abbildung FNP aus dem Jahr 2004

### 1.3 Methodik der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können.

Als Grundlage dienen insbesondere die Aussagen des Flächennutzungsplanes, des Regionalplanes, des Arten- und Biotopschutzprogramms, die Dokumentation der Amphibienwanderung durch den örtlichen BN und die daraus abgeleitete Amphibienuntersuchung sowie die besonderen Anforderungen hinsichtlich der nur außenbereichsverträglichen Nutzungsform.

## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.1.1 Böden und Wasser

##### Beschreibung

Im Planungsgebiet herrschen Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial vor. In Geländerinnen treten Bodenkomplexe der Gleye aus lehmigen Talsedimenten auf. Der frische Boden, Gleyböden auch sehr frisch bis mäßig feucht, weist insgesamt eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf. Das Filtervermögen wird als gering eingestuft.



Fließgewässer liegen im Gebiet nicht vor, der Boden ist als grundwasserfern (GW-Abstand mehr als 2 m) zu bezeichnen.

#### **Bewertung**

Der tiefgründige lehmige Sandboden ist relativ empfindlich gegenüber der Verlagerung von Stoffeinträgen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

### **2.1.2 Klima und Luft**

#### **Beschreibung**

Der Bereich südlich von Stetten wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen entsteht Kaltluft, die der Topografie entsprechend nach Norden abfließt.

#### **Bewertung**

Die Funktion der Flächen für Klima und Luft ist insgesamt als untergeordnet zu betrachten und kann vernachlässigt werden.

### **2.1.3 Arten und Biotope**

#### **Beschreibung**

Das Änderungsgebiet wird ackerbaulich genutzt. Die Nutzung setzt sich östlich der Bahnlinie bis nach Stetten fort. Nach Westen und südlich der Kreisstraße DAH 10 folgen kleinere Waldgebiete.

#### **Bewertung**

Die artenarmen und intensiv bewirtschafteten Agrarstrukturen weisen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf. Die Wald- und Gehölzflächen im Raum dienen dagegen als Lebensraum- und Verbundstruktur. Durch die unmittelbare Nähe der Ackerfläche zu Wald sind hier keine bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche zu erwarten.

### **2.1.4 Orts-/ Landschaftsbild**

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich zwischen Stetten und Puchschlagern nördlich der Kreisstraße DAH 10 und westlich der Bahnlinie Dachau-Altomünster. Westlich, südlich und nördlich bilden Wald- und Gehölzflächen eine optische Abgrenzung. Nach Osten folgen Ackerflächen bis nach Stetten. Die dortige Ackerflur ist westlich von Stetten durch Feldgehölze gegliedert.

#### **Bewertung**

Die bestehenden Wald- und Gehölzflächen sind als gliedernde bzw. prägende Elemente anzusehen. Sie verlaufen vom östlichen Rand Schwabhausens bis zum Umspannwerk Unterbachern und führen eine räumliche Trennung zum Gebiet zwischen Schwabhausen und Puchschlagern herbei.

### **2.1.5 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Kulturgüter, insbesondere Bodendenkmäler, sind im Planungsumgriff nicht bekannt.

### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

#### **Beschreibung**

Das Wegesystem im Umgriff des Änderungsbereichs ist ausgelegt für den Straßenverkehr und zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Kreisstraße DAH 10 sowie v.a. durch die Bahnlinie liegen starke Trenneffekte vor. Durchgängige Wegesysteme für Fußgänger oder Radfahrer liegen nicht vor.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Landschaftsausstattung mit den Gehölz- und Waldflächen im Umgriff von Wohnbauflächen liegt grundsätzlich Potential für die Naherholung vor. Durch die Zerschneidung der Verkehrswege, insbesondere der Bahntrasse - und die fehlenden Wegeverknüpfungen kommt dies allerdings nicht zum Tragen.



### **3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin einer ackerbaulichen Nutzung vorbehalten bleibt.

#### **3.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen. Mit der Realisierung kommt es zu einer Überbauung und Befestigung von bisherigen Ackerflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen damit verloren. Vorhandene und im Flächennutzungsplan dargestellte Altgrasstrukturen oder Ranken bleiben weitgehend erhalten bzw. werden in künftige Grünflächen überführt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben durch die abschirmende Wirkung der Waldflächen deutlich begrenzt. Die Artenschutzkartierung verzeichnet im Gebiet keine Einträge. Besondere Lebensraumverluste sind mit einer Überbauung von Agrotopen nicht zu erwarten.

Zum Bebauungsplan Stetten West erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung. Daraus geht hervor, dass keine unzulässigen Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Anlage oder durch den Fahrverkehr auf die umgebenden Nutzungen - insbesondere der Wohnbebauung in Schwabhausen oder Stetten - einwirken.

### **4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN**

- Wahl eines durch Verkehrswege bereits vorbelasteten Standorts
- Die Erschließung der Fläche ist durch die Lage an der Kreisstraße bereits gegeben
- Vorhandene Gehölz- und Vegetationsstrukturen bleiben erhalten und werden ergänzt
- durch den Außenbereichsstandort treten Immissionsschutzprobleme bzw. Nutzungskonflikte nicht auf
- mit dem gewählten Standort bleiben funktionale Wanderbeziehungen von Amphibien gewahrt
- die Waldkulisse im Hintergrund verringert die optische Wirkung der baulichen Anlagen

### **5. PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN**

Die Lärmproblematik der vorgesehenen Siloanlagen lässt sich nicht am bisherigen Firmenstandort (Mischgebiet) und auch nicht in den im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebieten lösen, da in den Gebieten auch Wohnnutzung besteht bzw. grundsätzlich in Verbindung mit Gewerbebetrieben möglich ist.

Für die Gemeinde Schwabhausen und die Fa. Kreitmaier kommen daher nur abgerückte Standorte in Frage, welche zu keinen Immissionskonflikten mit der umgebenden Nutzung führen. Das Anbindungsgebot aus dem Landesentwicklungsprogramm kann nach Auffassung der Gemeinde in diesem konkreten Fall nicht herbeigeführt werden, da selbst innerhalb der gewerblich genutzten Flächen Lärmprobleme auftreten.

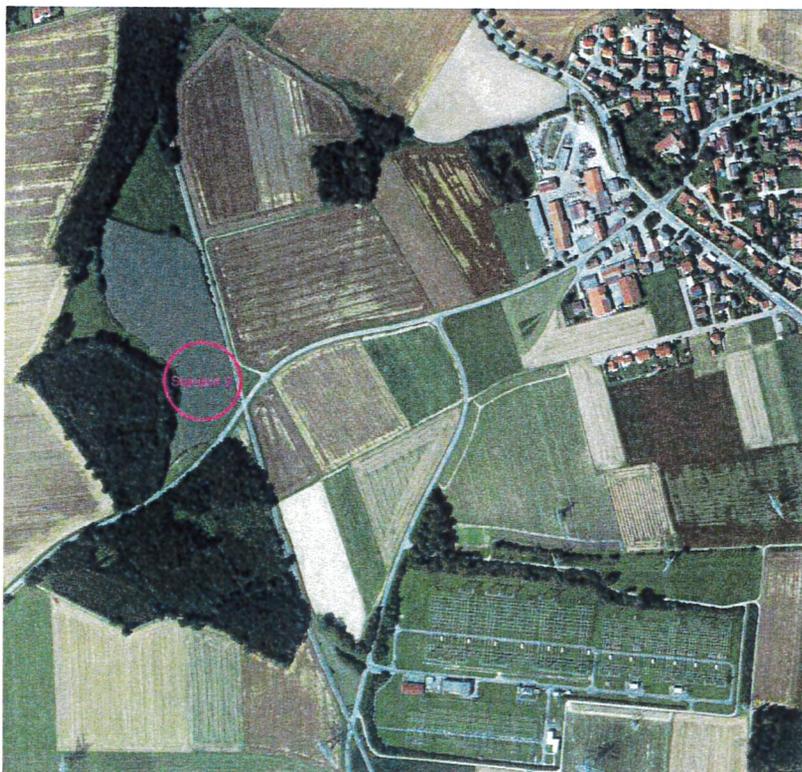
Um einen relativ konfliktarmen Standort für die Aussiedlung der lärmintensiven Betriebsteile zu finden, wurden im Vorfeld bereits zwei Standorte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft:



Standort 1: Westlich des Umspannwerkes auf dem Flurstück 1211 der Gemarkung Oberbachern, Gemeinde Bergkirchen (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2011)

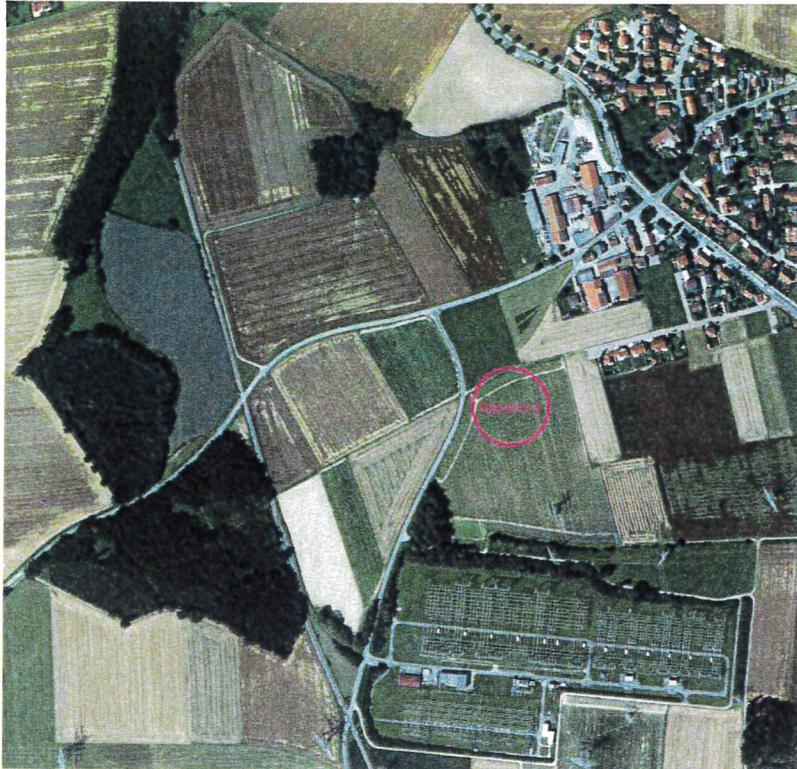


Standort 2: Flurstück 700 Gemarkung Puchschlag, westlich der Bahnlinie Dachau-Altomünster und nördlich der Kreisstraße DAH 10. (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2011)

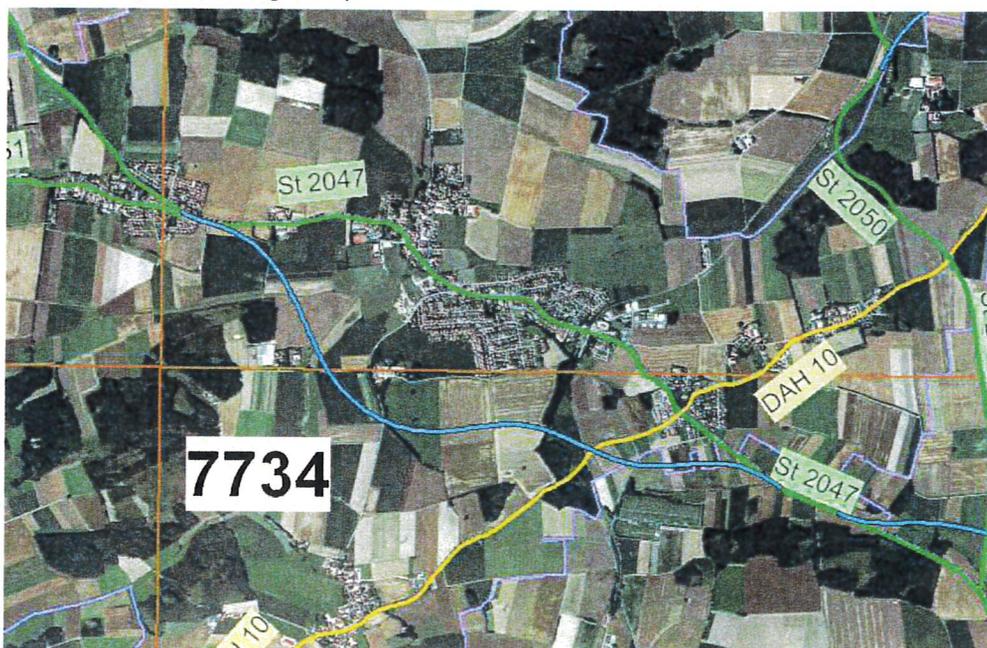




Standort 3: Flurstück 1226 Gemarkung Oberbachern, südwestlich von Stetten. (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2011)



Umfahrungsvariante Süd (Bay. Straßeninformationssystem, Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2012)





Die Erschließung für alle Standorte ist durch die bestehenden Verkehrswege sehr günstig zu werten. Die Standorte 1 und 2 sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht unproblematisch. Der Standort 3 liegt dagegen zu nahe an den Bauflächen in Stetten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht befindet sich der Standort 1 westlich des Umspannwerkes zudem im Umgriff eines landkreisbedeutsamen Amphibienvorkommens (Teiche nördlich des Umspannwerkes) und würde die Wanderungsbewegungen der Amphibien zwischen Laichgewässer und Winter- bzw. Sommer-Lebensraum empfindlich beeinträchtigen.

Für eine mögliche Umfahrung von Schwabhausen befinden sich eine Nord- und eine Südvariante in der Diskussion. Beide Trassenführungen sind aber nicht hinreichend konkret. Die Gemeinde Schwabhausen favorisiert grundsätzlich eine größtmögliche Umfahrung der Siedlungsbereiche. Die im Ausbauplan für Staatsstraßen (2011) abgebildete Süd-Trasse quert bzw. tangiert dabei die Standorte 2 und 3. Der Standort 3 ist mit Immissionsproblemen behaftet und wird nicht weiter verfolgt. Am verbleibenden Standort 2 verläuft die Grobtrassierung der Umfahrung durch das Flurstück 700 der Gemarkung Puchschlag. Die Gemeinde Schwabhausen sieht hier aber keine fundamentalen Konflikte mit der Ausweisung des Sondergebietes in Folge der 1. FNP-Änderung. Das geplante Sondergebiet ist bei einer Realisierung der Trasse zusammen mit den Anschlussknoten an die Kreisstraße DAH 10 sowie der Querung der Bahnlinie in der Feinplanung zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben kann die Gemeinde daher nur den durch Verkehrswege vorbelasteten und naturschutzfachlich rel. unproblematischen Standort westlich der Bahnlinie und nördlich der Kreisstraße DAH 10 auf dem Flurstück 700 der Gemarkung Puchschlag weiter verfolgen.

## **6. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Da die Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## **7. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region München (2011)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau (1992/2005)
- Amphibienuntersuchung (brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen 2011)
- Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Schwabhausen 2010: Amphibienwanderung Umspannwerk Oberbachern, Diagramm 1989 - 2010.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen 2004
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stetten West (Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur 2012)

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

Eine Unterbringung der Einrichtungen für eine Getreide-Erfassungsanlage mit Lagerhallen in den bestehenden Mischgebieten am vorhandenen Betriebsstandort bzw. in den Gewerbegebieten der Gemeinde Schwabhausen wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht für problematisch erachtet.



Für das vorgesehene Sondergebiet "Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage" bieten sich daher nur abgerückte Standorte an, welche zu keinen Immissionskonflikten mit der umgebenden Nutzung führen. Im Wesentlichen kann nur ein Außenbereichsstandort zur Konfliktvermeidung für das Vorhaben Verwendung finden. Eine Anbindung der Sonderbaufläche an eine geeignete Siedlungseinheit ist daher nicht gegeben.

Das künftig für die Sonderbaufläche in Anspruch genommene Areal unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung. Die südlich verlaufende Kreisstraße DAH 10 und die östlich angrenzende Bahnlinie Dachau-Altomünster stellen eine Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrswege dar. Die im benachbarten Waldflächen schirmen das künftige Baugebiet wirksam in Richtung Westen ab. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt daher deutlich reduziert.

Eine künftige bauliche Nutzung auf derzeitige Ackerflächen wirkt sich nicht nachteilig auf den Arten- und Biotopschutz aus. Ein besonderes Lebensraumpotential der Ackerfläche besteht nicht. Nach Westen hin entlang des Waldrandes bleibt ein Korridor bestehen, der auch mögliche Amphibienwanderungen berücksichtigt.

Die Überbauung der Flächen führt jedoch zu einem Verlust an Boden mit den entsprechenden natürlichen Funktionen.

Wie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stetten West aufzeigt, treten keine unzulässigen Lärmeinwirkungen in den benachbarten Wohnbauflächen in Schwabhausen oder Stetten auf.



## 9. LITERATUR

BAYSTMLU (1992/2005): Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau. München.

BK 1990/2003: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz. Fortführung der Biotopkartierung Bayern Flachland, Dachau. Maßstab 1 : 5.000. München

BAYGLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1: 50.000, Blatt Nr. L 7734 Dachau. München

BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN , ORTSGRUPPE SCHWABHAUSEN 2010: Amphibienwanderung Umspannwerk Oberbachern, Diagramm 1989 - 2010.

Gemeinde Schwabhausen (2004): Flächennutzungsplan



# Gemeinde Schwabhausen - 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Sonderbaufläche Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### Vorbemerkung

Veranlassung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Schwabhausen, dem Agrarhandel Kreitmaier in Stetten die Verlagerung lärmintensiver Betriebsteile zu ermöglichen.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 u. 2) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 u. 2)

Die Regierung von Oberbayern, Raumordnung und Landessplanung, kam in ihren Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass sich die Planungen der Gemeinde Schwabhausen mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbaren lassen. Die Gemeinde Schwabhausen nahm die Zustimmung zur Kenntnis.

Das Sachgebiet Geoinformation am Landratsamt Dachau bat um die Übernahme der Kreisstraßenbezeichnung in den Flächennutzungsplan, was die Gemeinde veranlasste. Zusätzlich wurde auf die Trassenplanungen des Staatl. Bauamtes Freising für eine Umfahrung von Schwabhausen hingewiesen. Die Gemeinde hat diese Thematik aufgegriffen und im Umweltbericht dargelegt.

Die Kreisstraßenverwaltung äußerte ihr grundsätzliches Einvernehmen zur Ausweisung eines Sondergebietes im Umgriff der Kreisstraße DAH 10. Der angeregten Übernahme der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße in den Flächennutzungsplan kam die Gemeinde Schwabhausen nach.

Da vom geplanten Sondergebiet Lärm in Form von Verkehr, Verladearbeiten und den Anlagenteilen ausgeht, regte der Technische Umweltschutz am Landratsamt Dachau an, die Erstellung des Schallgutachtens in den Umweltbericht aufzunehmen. Die Gemeinde Schwabhausen kam dem nach.

Das Eisenbahnbundesamt zeigte das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bahnstrecke Dachau - Altomünster und dessen Berücksichtigung in Bauleitplanverfahren auf. Die Gemeinde Schwabhausen berücksichtigt diesen Aspekt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von den Nachbargemeinden wurde während des Verfahrens grundsätzliche Zustimmung zur FNP-Änderung geäußert.

Bürger aus den Wohngebieten in Schwabhausen äußerten dagegen ihre grundsätzliche Ablehnung gegenüber dem Standort des Sondergebietes. Sie befürchteten Auswirkungen hinsichtlich Lärm-, Staub- und Lichtemissionen oder einen Wertverlust von Immobilien sowie nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft. Die Gemeinde Schwabhausen konnte die Argumente aber nicht teilen und verwies hierzu auf den Abstand von etwa 500 m zur Wohnbebauung sowie auf die erstellten Gutachten und die nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Aus Sicht der Gemeinde Schwabhausen können gerade mit dem gewählten Standort die lärmintensiven Betriebsteile aus dem Siedlungsbereich verlagert werden. Nach Auffassung der Gemeinde ergibt sich mit der Lage des künftigen Sondergebietes, unter Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung, der Belange des Naturschutzes und der Verkehrsanbindung, der günstigste und unproblematischste Standort.

Gemeinde Schwabhausen

.....  
Josef Baumgartner, Erster Bürgermeister

