

# GEMEINDE SCHWABHAUSEN

---

## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

---

- Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen, Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf, Verkehr (Umgehung)
  - Kleinere Korrekturen und Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen
  - Änderung für das Grundstück Fl.-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern
- 

## **ANLAGE**

## **UMWELTBERICHT**

## **NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB**

---

FASSUNG VOM 10.04.2025

GEM. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 29.04.2025

---

**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.bugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.bugger-landschaftsarchitekten.de)

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN UND ZIELE</b>	<b>7</b>
2.1	Baugesetzbuch	7
2.2	Naturschutzrecht	7
2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	7
2.4	Regionalplan München (RP) 2019	15
2.5	Gemeindeentwicklungskonzept und Leitbild der Gemeinde Schwabhausen	20
2.6	Energienutzungsplan Schwabhausen und Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen	22
2.7	Waldfunktionskartierung	23
2.8	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	24
2.9	Umsetzungskonzept hydromorphologische Maßnahmen für die Nebenbäche der Glonn	25
<b>3.</b>	<b>METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG FÜR DIE EINZELNEN ÄNDERUNGSBEREICHE (NR. IN KLAMMERN ENTSPRICHT JEWEILS KAPITEL-NR. DER BEGRÜNDUNG)</b>	<b>26</b>
<b>4.1</b>	<b>Ortsteil Arnbach</b>	<b>26</b>
4.1.1	Erweiterung MD im Süden von Arnbach nördlich des Dorfbaches (3.1.1)	26
4.1.2	Anpassung an Ortsabrundungssatzung „Arnbach, Erdweger Straße Nord-Ost“ (3.1.2)	28
4.1.3	Streichung der Bezeichnung „Kläranlage“ am Pumpwerk nördlich Arnbach und Herausnahme der Erweiterungsfläche (3.1.3)	29
4.1.4	Darstellung Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach (3.1.4)	30
4.1.5	Erweiterung WA im Osten von Arnbach (3.1.5)	33
4.1.6	Herausnahme WA im Norden von Arnbach (3.1.6)	34
4.1.7	Änderung Darstellung WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße sowie Anpassung an die B-Pläne Arnbach „Nördlich der Berghofer Straße“ und „Südlich der Berghofer Straße“ (3.1.7)	36
4.1.8	Änderung der Darstellung des geplanten WA im Bereich der Frischluftbahn nördlich der Weyherner Straße im Südosten von Arnbach (3.1.8)	38
4.1.9	Aufnahme von Flächen für die Erweiterung des Sportplatzes, die Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Arnbach (3.1.9)	40
4.1.10	Herausnahme WA im Osten von Arnbach	42
<b>4.2</b>	<b>Ortsteil Oberroth</b>	<b>44</b>
4.2.1	Erweiterung WA im Nordosten von Oberroth (3.2.1)	44
4.2.2	Anpassung Darstellung einer ehemaligen Grünfläche südlich der Aichacher Straße in Oberroth an den Bestand (3.2.2)	45
4.2.3	Darstellung Standort des Mobilfunkmastes im Norden von Oberroth (3.2.3)	46
<b>4.3</b>	<b>Ortsteil Puchschlagen</b>	<b>46</b>
4.3.1	Erweiterung MD südlich der Hauptstraße in Puchschlagen (Anpassung an „OAR Filserweg-Südost“) (3.3.1)	46
4.3.2	Erweiterung WA im Süden von Puchschlagen (Anpassung an B-Plan „Puchschlagen Am südlichen Ortsrand Nr. 2, 4. Änderung und Erweiterung“) (3.3.2)	46
4.3.3	Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlagen (3.3.3)	47
4.3.4	Aufnahme Darstellung Abwasserpumpwerk im Westen von Puchschlagen als Fläche für Ver- und Entsorgung und Darstellung bestehender Gräben parallel zum Kanal bis zur Machtensteiner Straße (3.3.4)	48
4.3.5	Erweiterung MD im Osten von Puchschlagen (3.3.5)	49
<b>4.4</b>	<b>Ortsteile Stetten / Rumeltshausen</b>	<b>50</b>
4.4.1	Aufnahme gewerbliche Baufläche im Westen von Stetten und Anpassungen an Bestand (3.4.1)	50
4.4.2	Entnahme „Altlastenverdachtsfläche“ östlich Stetten (Anpassung an Bestand) (3.4.2)	54
4.4.3	Anpassung Darstellung Wohnbaufläche im Norden von Stetten an den Bestand (3.4.3)	54



4.4.4	Herausnahme von Flächen als WA nördlich der Dorfstraße und nördlich der Altstettenstraße in Stetten/ Rumeltshausen (3.4.4)	55
4.4.5	Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen / Darstellung Verknüpfungsbereich im Bereich von Stetten/ Rumeltshausen (3.4.5)	56
4.4.6	Aufnahme Signatur „Kirche“ für die denkmalgeschützte Filialkirche Rumeltshausen – St. Laurentius	57
4.4.7	Anpassung der Anbauverbotszone entlang der St 2047 im Bereich des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“ in Stetten	57
4.4.8	Erweiterung Wohnbaufläche in Stetten/ Rumeltshausen nördlich der Dorfstraße (3.4.8)	57
4.4.9	Anpassung WA in MD im Osten von Rumeltshausen um Umfeld des bestehenden Gasthauses (3.4.9)	59
<b>4.5</b>	<b>Ortsteil Schwabhausen</b>	<b>59</b>
4.5.1	Aufnahme Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen und Darstellung der bestehenden Wegeverbindung zum Bahnhof (3.5.1)	59
4.5.2	Rücknahme von Wohnbauflächen östlich der Arnbacher Straße in Schwabhausen (3.5.2)	61
4.5.3	Aufnahme MU östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße und Anpassungen an den Bestand (3.5.3)	63
4.5.4	Anpassung der Darstellung des Standortes des Mobilfunkmastes auf Fl.-Nr. 504, Gmkg. Schwabhausen (3.5.4)	65
4.5.5	Anpassungen im Bereich der B-Pläne Schwabhausen „Südost 2“ und „Südost – 2. Teiländerung und Erweiterung“ (3.5.5)	65
4.5.6	Anpassungen im Bereich des B-Planes „Sportgelände Schwabhausen, 3. Änderung und Erweiterung“ (3.5.6)	65
4.5.7	Darstellung eines Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ östlich der ehemaligen Kläranlage (Abwasserpumpanlage / Umspannstation) gem. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (3.5.7)	66
4.5.8	Darstellung der Baumgruppe auf Fl.-Nr. 52/1, Gmkg. Schwabhausen als Naturdenkmal (3.5.8)	66
4.5.9	Darstellung des Weges vom Bahnhof im Südosten von Schwabhausen zur Kreisstraße DAH 10 als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ (3.5.9)	67
4.5.10	Anpassung der Darstellung im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Schwabhausen „Augsburger Straße 8“ (3.5.10)	67
4.5.11	Erweiterung WA im Westen von Schwabhausen nördlich der Augsburger Straße (3.5.11)	67
4.5.12	Herausnahme gewerbliche Baufläche im Süden des bestehenden Gewerbegebietes „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ im Osten von Schwabhausen (3.5.12)	70
4.5.13	Herausnahme Wohnbaufläche im Norden von Schwabhausen östlich der Bergstraße (3.5.13)	71
4.5.14	Herausnahme Wohnbaufläche zwischen Veilchenring und Anemonenring nördlich der Frühlingsstraße in Schwabhausen und Anpassung der Wohnbauflächen nördlich der Frühlingsstraße an den Bestand (3.5.14)	73
4.5.15	Darstellung einer „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern östlich der Arnbacher Straße im Norden von Schwabhausen (3.5.15)	74
4.5.16	Anpassung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen zwischen Hardtstraße und Rothbach (3.5.16)	76
4.5.17	Anpassung der Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes „Schwabhausen Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ (3.5.17)	78
<b>4.6</b>	<b>Ortsteil Machtenstein</b>	<b>79</b>
4.6.1	Ergänzung Symbol „ND“ bei Naturdenkmälern bei Machtenstein (3.6.1)	79
4.6.2	Erweiterung MD im Norden von Machtenstein (3.6.2)	79
<b>4.7</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>80</b>
4.7.1	Anpassung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Glonntal im Norden des Gemeindegebietes (3.7.1)	80
4.7.2	Darstellung Fl.-Nr. 167, Gmkg. Oberroth (zwischen Oberroth und Rienshofen) im Westen des Oberrother Pfarrwaldes als Wald (3.7.2)	81
4.7.3	Darstellung der Wegeverbindung vom südlichen Schwabhausen nach Puchschlag als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ (3.7.3)	81
4.7.4	Nachrichtliche Übernahme der Bau- und Bodendenkmäler (3.7.4)	81
4.7.5	Nachrichtliche Übernahme der Transformatorstationen, 20-kV-Freileitungen mit je 10 m Schutzzone und der 110-kV-Leitung (Erdkabel) von Kleinschwabhausen nach Oberbachern der Bayernwerk Netz GmbH (3.7.5)	81
<b>5.</b>	<b>ABSCHÄTZUNG DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>	<b>82</b>



<b>6.</b>	<b>PLANUNGSAalternativen</b>	<b>83</b>
<b>7.</b>	<b>MAßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>	<b>84</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>85</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>85</b>
<b>10.</b>	<b>Literatur</b>	<b>88</b>



## 1. INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schwabhausen eine Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie die Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf und Verkehr (Umgehung).

Außerdem sollen kleinere Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan erfolgen.

Zusätzlich ist eine Änderung von Fl.-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern vorgesehen.

Ein wichtiger Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen. Hierzu hat die Gemeinde einen Grundsatzbeschluss gefasst (vgl. Kapitel 2.3 der Begründung), der der 4. Änderung zu Grunde liegt. Auf dieser Basis wurden von 2019 bis 2022 die Eigentümer aller potentiellen Bauflächen befragt. Das Ergebnis dieser Befragung ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Es sind nur Bauflächen dargestellt, für die eine positive Rückmeldung der Grundstückseigentümer vorliegt und bei denen eine Umsetzbarkeit in den nächsten Jahren möglich ist. Flächen ohne Zustimmung zum Grundsatzbeschluss sind hingegen künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Gemeinde möchte nur Flächen darstellen, die sich realisieren lassen und vom Umfang her an den tatsächlichen Bedarf angelehnt sind.

### Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in der Summe ca. **4,66 ha zusätzliche Bauflächen** (davon ca. 3,16 ha Wohnbauflächen und ca. 1,50 ha gemischte Bauflächen) geplant.

Im Flächennutzungsplan dargestellt sind damit insgesamt ca. 26,5 ha freie Bauflächen (Baulücken und unbebaute Flächen einschließlich Erschließung und Grünflächen).

Zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen stehen in der Gemeinde Schwabhausen voraussichtlich insgesamt ca. 18,35 ha zur Verfügung (vgl. Begründung Kap. 2.5.1). Dabei sind die verfügbaren Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung (Baulücken und bebaute Flächen mit Eigentümerwechsel) sowie die im FNP mit der 4. Änderung dargestellten unbebauten Bauflächen (abzüglich Erschließung und Grünflächen) berücksichtigt.

### Gewerbeflächen

Die **gewerblichen Bauflächen** werden mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Summe um ca. **6,94 ha** erweitert. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan damit 10,53 ha dargestellt - davon 0,30 ha freie Baulücken im Gewerbegebiet Schwabhausen, 8,78 ha im neu geplanten Gewerbegebiet westlich von Stetten sowie 1,45 ha im Norden von Arnbach. (vgl. Begründung Kap. 2.5.2)

Schwerpunktmäßig möchte die Gemeinde hier Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie Betriebe, die in die gemeindliche Struktur passen und die heimische Wirtschaft stützen, schaffen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, viel Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten, sollen nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.



In Kapitel 3 der Begründung sind die geplanten Änderungen im Einzelnen beschrieben. Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht zu den geplanten Änderungen an den Bauflächen. Die Kapitel-Nr. beziehen sich auf die Begründung:

Ortsteil	Wohnbauflächen		Gemischte Bauflächen		Gewerbeflächen	
	Kapitel Nr.	Größe in ha	Kapitel Nr.	Größe in ha	Kapitel Nr.	Größe in ha
<b>Arnbach</b>	3.1.5	+0,28	3.1.1	+0,35	3.1.9	+ 1,45
	3.1.6	-0,33				
	3.1.7	-0,40	3.1.7	+0,40		
	3.1.8	-0,49				
	3.1.10	-0,13				
	<b>Gesamt</b>	<b>-1,07</b>	<b>Gesamt</b>	<b>+0,75</b>	<b>Gesamt</b>	<b>+1,45</b>
<b>Oberroth</b>	3.2.1	+0,60				
	<b>Gesamt</b>	<b>+0,60</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>
<b>Puchschlag</b>	3.3.2	+0,09	3.3.1	+0,08		
	3.3.3	+1,41	3.3.5	+0,33		
	<b>Gesamt</b>	<b>+1,50</b>	<b>Gesamt</b>	<b>+0,41</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>
<b>Stetten/ Rumeltshausen</b>	3.4.4	-0,49			3.4.1	+7,60
	3.4.4	-0,32				
	3.4.8	+0,32				
	<b>Gesamt</b>	<b>-0,49</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamt</b>	<b>+7,60</b>
<b>Schwabhausen</b>	3.5.1	+4,56	3.5.3	+0,27	3.5.12	-2,11
	3.5.2	-2,78				
	3.5.11	+1,82				
	3.5.13	-0,29				
	3.5.14	-0,29				
	3.5.16	-0,40				
	<b>Gesamt</b>	<b>+2,62</b>	<b>Gesamt</b>	<b>+0,27</b>	<b>Gesamt</b>	<b>-2,11</b>
<b>Machtenstein</b>		0,00	3.6.2	+0,07		0,00
	<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamt</b>	<b>+0,07</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>
<b>GESAMT</b>		<b>+3,16</b>		<b>+1,50</b>		<b>+6,94</b>

*Geplante Bauflächen 4. Änderung FNP (Stand 10.04.2025, Flächengrößen jeweils inkl. Erschließung und Grünflächen)*



## 2. ÜBERGEORDNETE VORGABEN UND ZIELE

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen und einschlägiger Fachgesetze wiedergegeben, die bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden.

### 2.1 BAUGESETZBUCH

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) / Erneuerbare Energien

### 2.2 NATURSCHUTZRECHT

- Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)
- Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG, Art. 6 BayNatSchG)
- Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen (§ 15 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
- Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§15 Abs. 3 BauGB)

### 2.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) 2023

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Schwabhausen zählt gem. LEP zum allgemeinen ländlichen Raum.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes greift die Gemeinde Schwabhausen u. a. die folgenden Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

#### **1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur



Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

#### 1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

### 1.2 Demographischer Wandel

#### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

#### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.



(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote

verstärkt genutzt werden.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt und soweit erforderlich wiederhergestellt werden.

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Klimaschutz festgelegt werden.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen - wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Anpassung an den Klimawandel festzulegen.

#### 1.4.2 Telekommunikation

(G) Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden. Die Anbindung an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur soll in Planungsprozessen für andere Nutzungen frühzeitig berücksichtigt werden.

(Z) Bei raumbedeutsamen Planungen ist auf die Möglichkeit der Errichtung von Mobilfunkantennen in ausreichender Anzahl an dafür geeigneten Standorten zu achten.



(G) Der Ausbau eines flächendeckenden und leistungsfähigen Mobilfunknetzes soll unter bevorzugter Einbeziehung bestehender Mobilfunk-Standorte erfolgen.

(G) Entlang von Verkehrswegen mit übergeordneter Verkehrsbedeutung soll ein durchgehendes Mobilfunknetz gemäß dem Stand der Technik aufgebaut werden.

(G) Das Digitalfunknetz für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben soll flächendeckend bedarfsgerecht und gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden.

## **2 Raumstruktur**

### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

(G) Bei erforderlichen Maßnahmen zur Unterstützung des medizinischen Angebots soll die ausreichende Versorgung im ländlichen Raum, auch unter Einbeziehung der Telemedizin, besonders sichergestellt werden.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeitsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

## **3 Siedlungsstruktur**

### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.



(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte kann ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

### 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## **4 Mobilität und Verkehr**

### 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

#### 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

(G) Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen nachhaltig ergänzt werden.

(G) Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger soll durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden.

#### 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.



## 4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

(G) Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.

## 4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

(G) Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden.

# **5 Wirtschaft**

## 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.



## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## **6 Energieversorgung**

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Umund Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

### 6.2 Erneuerbare Energien

#### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

#### 6.2.3 Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.



(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit landwirtschaftlichen Nutzungen dieser Flächen hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

## **7 Freiraumstruktur**

### **7.1 Natur und Landschaft**

#### **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### **7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche**

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

#### **7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume**

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt

werden.

#### **7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

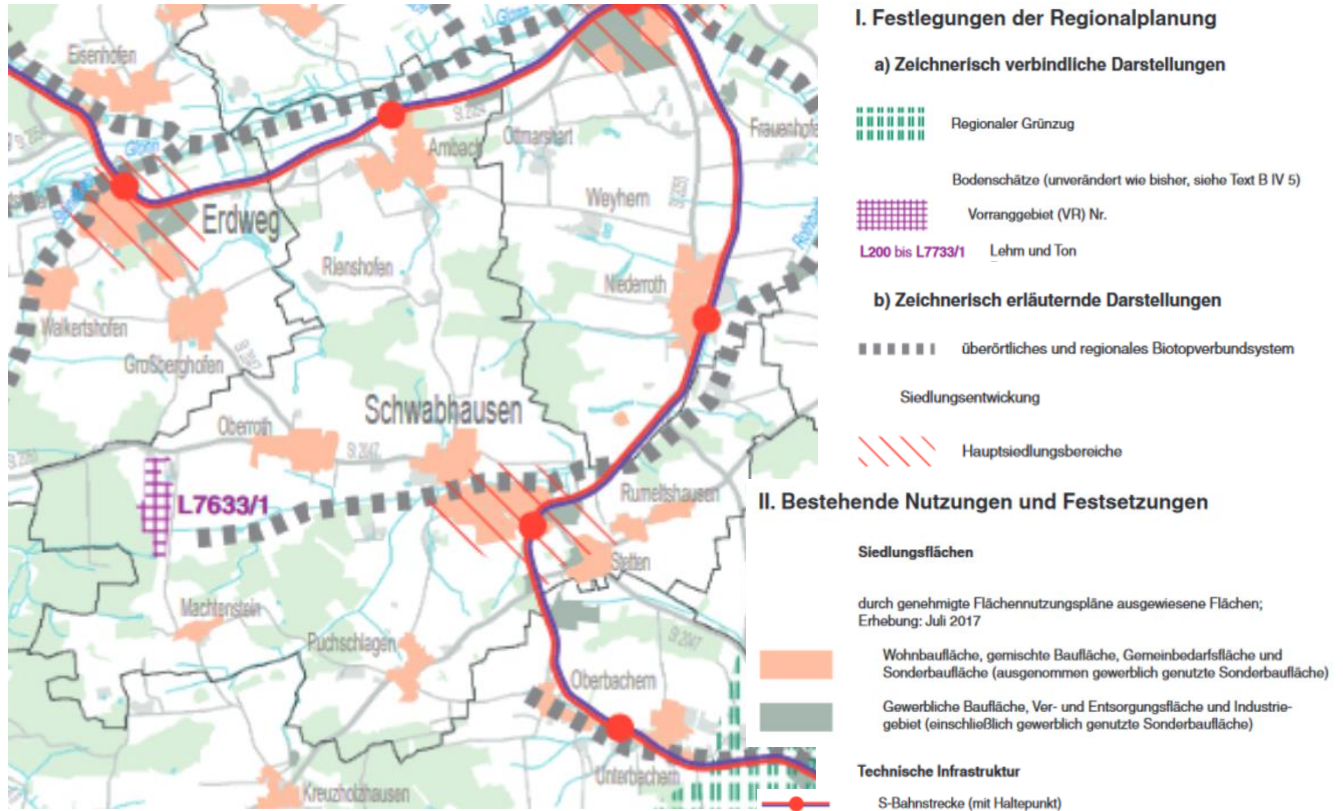
(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.



## 2.4 REGIONALPLAN MÜNCHEN (RP) 2019

Die Gemeinde Schwabhausen zählt gem. Regionalplan München zum allgemeinen ländlichen Raum.



Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung (Regionalplan München 2019)

Als Hauptsiedlungsbereich ist in Karte 2 Siedlung und Versorgung der südliche Bereich von Schwabhausen Richtung Stetten gekennzeichnet.

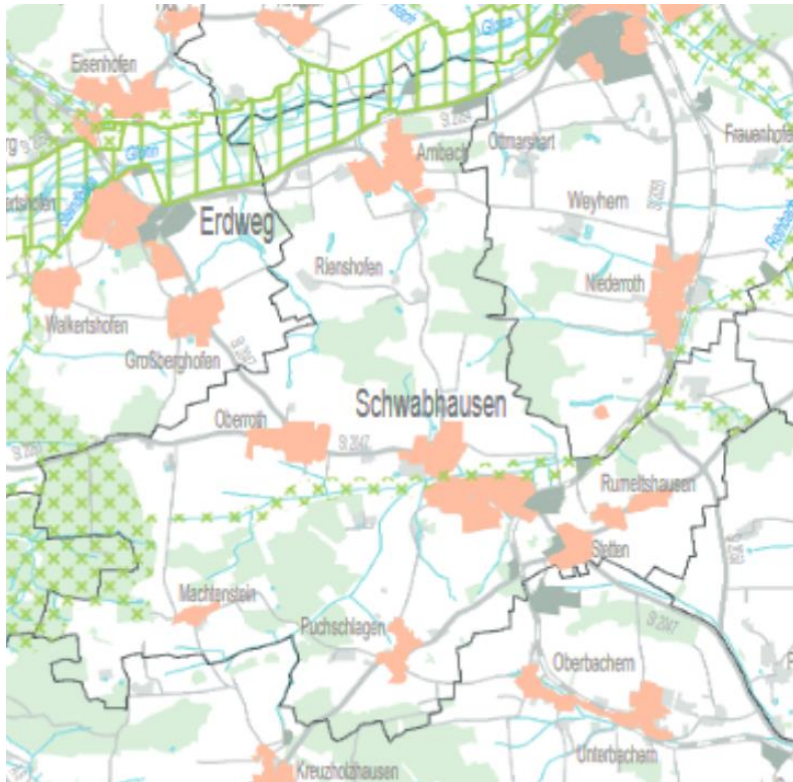
Schwabhausen ist dem Grundzentrum Markt Indersdorf zugeordnet (Karte zu A II Z1 Zentrale Orte und Nahbereiche).

Die Gemeinde liegt im Landschaftsraum 05.10 Donau-Isar-Hügelland (Karte zu B I 1.2.2 Landschaftsräume).

Regionale Grünzüge sind im Gemeindegebiet nicht dargestellt (Karte zu B II Z 4.6.1 Regionale Grünzüge).

Der Norden und Westen des Gemeindegebiets ist Teil des Erholungsraums Nr. 1 Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) mit Glontal (Karte zu B V 3 Erholungsräume).

Der Rothbach bzw. dessen näheres Umfeld ist als überörtliches und regionales Biotopverbundsystem (Karte 2 Siedlung und Versorgung) sowie als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Karte 3 Landschaft und Erholung) dargestellt.



### I. Festlegungen der Regionalplanung

#### Natürliche Lebensgrundlagen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

### II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Erfordernissen des Landschaftsrahmenplans

 Landschaftsschutzgebiet (Stand: Dezember 2012)

Ausschnitt aus Karte 3 Landschaft und Erholung (Regionalplan München 2019)

#### B I 1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuelle besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

G 1.1.4 Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.



### B I 1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbilds bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Im Gemeindegebiet Schwabhausen ist der Rothbach mit mehr oder weniger breiten Teilen der Bachaue als landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Gewässersystem südlich der Glonn“ (05.10) dargestellt. (*Karte 3 Landschaft und Erholung*)

G 1.2.2.05.10 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Gewässersystem südlich der Glonn (05.10) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

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

### B I 1.3 Arten und Lebensräume

G 1.3.1 Die noch vorhanden hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.

Z 1.3.2 Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern.

In Schwabhausen ist der Rothbach als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes dargestellt. (*Karte 2 Siedlung und Versorgung*)

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

### B II 1 Siedlung und Freiraum - Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.



## B II 2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Im Gemeindegebiet ist der südliche Bereich von Schwabhausen Richtung Stetten (Umfeld Bahnhof) als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. (Karte 2 Siedlung und Versorgung)

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Z 2.3 (...), an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

## B II 3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung zu konzentrieren.

G 3.3 Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden.

## B II 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsiseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

Z 4.4 Wärmeausgleichsiseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

## B IV Wirtschaft und Dienstleistungen - Leitbild

G 1.1 Die Region soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

G 1.2 In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

Z 1.6 Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.

G 1.8 Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden.

## B IV 2 Regionale Wirtschaftsstruktur

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.



Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.

G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.



## 2.5 GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT UND LEITBILD DER GEMEINDE SCHWABHAUSEN

Gem. Gemeindeentwicklungskonzept (IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG, Stand 05.02.2015) verfolgt die Gemeinde folgende Visionen und Strategien, deren Umsetzung - insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung - auch durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden soll:

### **A) Ortsmitte**

Vision: Die Belegung der Ortsmitte als Treffpunkt von Jung und Alt steht im Vordergrund. Fußläufig erreichbare Inseln der Entspannung einerseits und (Erlebnis-) Plätze des aktiven Miteinanders andererseits unterstreichen den lebendigen Charakter der Ortsmitte. Dabei ist die Sicherung der Nahversorgung als Antwort auf den Strukturwandel eine der wichtigsten Herausforderungen.

#### Strategien:

- A1) Ortsmitte kommerziell aufwerten
- A2) Ortsmitte gestalterisch aufwerten
- A3) Erlebnisplatz am Erlenweiher aufwerten (als erweiterte Ortsmitte)
- A4) Grünverbindung von Erlenweiher über L-Th-Wiese bis Sparkassenweiher sichtbar und erlebbarer machen
- A5) Ortsmitte kommunikativ zum bürgerlichen Treffpunkt ausbauen

### **B) Siedlungsentwicklung, Landschaft, Umwelt**

Vision: Bei der Einleitung der Energiewende schöpft Schwabhausen seine Potentiale in Energieerzeugung, -einsparung und -verteilung aus.

#### Strategien:

- B1) Die Bürger in die Gestaltung der Energienutzung und -Erzeugung einbeziehen
- B2) Mit der Umwelt sorgfältig umgehen
- B3) E-Mobilität fördern und weiter ausbauen
- B4) Baugebiete mit regenerativer Wärme versorgen

Vision: Schwabhausen schafft den planerischen Rahmen für individuelle Wohnformen, die den Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebenslagen gerecht werden und reagiert damit auf den steigenden Siedlungsdruck im Großraum. Ein Mix an verdichteten Formen im Kernort und Abrundungen in den Teilorten ergänzen sich.

#### Strategien:

- B5) Wohnraum nach individuellen Bedürfnissen ermöglichen
- B6) Flächenverbrauch bei Neuausweisungen minimieren (intensivere Nutzung)
- B7) Neue Wohngebiete ausweisen
- B8) Bestehende Wohngebiete optisch abrunden

### **C) Verkehr**

Vision: Verkehr in Schwabhausen funktioniert als Gesamtkonzept mit optimierten Übergängen zwischen Fußgänger, Rad, Auto und ÖPNV. Die Verkehrssicherheit ist durch entschleunigende Maßnahmen erhöht.



Strategien:

- C1) Verkehr auf den Hauptstraßen entschleunigen und neu gestalten
- C2) Verkehrssicherheit erhöhen
- C3) Rad- und Gehwegenetz ausbauen
- C4) Zufahrt zur Hauptstraße erleichtern
- C5) Rahmenbedingungen für ÖPNV verbessern
- C6) Parkplatzsituation verbessern
- C7) Bahnhof aufwerten

**D) Gewerbe und Dienstleistung**

Vision: Die Infrastruktur Schwabhausens hält mit dem Wandel in Bevölkerungsstruktur, Informationsverhalten und Einkaufsverhalten Schritt.

Strategien:

- D1) Auf die Sicherung der gesundheitlichen Grundversorgung hinwirken
- D2) Breitbandausbau forcieren
- D3) Werbepräsenz ausbauen
- D4) Gewerbeflächen ausweiten
- D5) Gemeindeportal für Dienstleistungen einrichten

**E) Zusammenleben: Jugend, Familie, Senioren, Sport, Kultur**

Vision: Schwabhausen sieht sich als große Gemeinschaft mit vielfältigen Freizeitangeboten und einer funktionierenden Vernetzung zwischen den Ortsteilen, Generationen und Alt- und Neubürgern.

Strategien:

- E1) Spielplatzangebot differenzieren: Grundausrüstung in der Breite, Konzentration auf besonders attraktive
- E2) Integration und Inklusion unterstützen
- E3) Anbindung zwischen den Ortsteilen verbessern
- E4) Sport- und Freizeitangebote ausbauen und vernetzen
- E5) Kulturelles Angebot unterstützen und vernetzen
- E6) Ortsteile stärker einbinden



## 2.6 ENERGIENUTZUNGSPLAN SCHWABHAUSEN UND STANDORTKONZEPT FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGEN

### Energienutzungsplan

Als Leitfaden und Planungsgrundlage für eine größtmögliche Eigenversorgung mit Strom und Wärme durch Erneuerbare Energien dient der Gemeinde Schwabhausen ein Energienutzungsplan (RENERGIE ALLGÄU e. V., Stand 12.01.2022).

Zusammenfassend trifft der Energienutzungsplan folgende Aussagen:

*(...) Momentan wird knapp 89% des jährlichen Wärmebedarfes von rund 57.000 MWh zur Beheizung von Wohn- und Mischgebäuden benötigt. Hohe Transmissionswärmeverluste des Gebäudebestandes sowie der Einsatz fossiler Heizsysteme verursachen viele CO<sub>2</sub>-Emissionen und müssen als Beitrag zu den gesellschaftlichen Klimaschutzbemühungen Maßnahmen veranlassen.*

*Im Stromsektor wird knapp die Hälfte (48%) des verbrauchten Stromes von den privaten Haushalten genutzt. Einspar- und Erzeugungspotenziale bestehen in hohem Maß auch hier.*

*Auf der stromproduzierenden Seite wird bereits heute bilanziell fast so viel produziert wie verbraucht wird. Hauptstromerzeuger im Gemeindegebiet sind vier Biogasanlagen, welche über die Hälfte des aus Erneuerbaren Energien erzeugten Stromes beisteuern. Photovoltaikanlagen und eine Wasserkraftanlage übernehmen den weiteren Teil der Erneuerbaren Stromerzeugung.*

***Große Stromerzeugungs-Potenziale aus Erneuerbaren Energien liegen vor allem bei der Windkraftnutzung, Photovoltaik und weiteren Biomasseverstromung. Die Windkraft- und Biomassepotenziale sind aufgrund politischer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen gegenwärtig kaum erschließbar. Bei der Photovoltaik sind ökologisch und ökonomisch beträchtliche Entwicklungsmöglichkeiten sowohl bei zahlreichen weiteren Dachanlagen – hier vorwiegend zur Eigennutzung – als auch einigen potenziellen Freiflächenanlagen gegeben.***

*In der Gebäudewärmeversorgung sind große Einsparpotenziale durch die weitere und verstärkte Nutzung der Biogas-Prozesswärme über neue und erweiterte Wärmenetze vorhanden.*

*Das größte Einsparpotenzial im Wärmebereich kann bei der Effizienzverbesserung im Gebäudebestand durch Wärmedämmung, Gebäudesanierung und Umbau der Heizanlagen auf Erneuerbare Energieträger gefunden werden. Der Bereich Mobilität wird auftragsgemäß nicht untersucht.*

*Um die vielversprechenden Potenziale in den Sektoren Wärme und Strom nutzbar zu machen, bedarf es einer konsequenten und priorisierten Realisierung der dargestellten Umsetzungsschwerpunkte.*

*Neben den am höchsten priorisierten Effizienzmaßnahmen bei den Gebäudeheizanlagen und der Gebäudemodernisierung sowie der Schaffung von Erzeugungspotenzial durch PV-Anlagen wird die Weiterverfolgung des Aufbaus weiterer und neuer Nahwärmeversorgungsstrukturen sowie die Motivation und Aufklärungsarbeit am Bürger erfolgreich sein.*

*Der vorliegende Energienutzungsplan bildet nach Verabschiedung im Gemeinderat die informelle Planungsgrundlage, um nebst eigenen Anstrengungen über die formellen Planungsinstrumente sowie durch das Setzen gezielter Impulse die Bürger der Gemeinde auf dem Weg in eine zukunftsfähige Energieversorgungssituation zu unterstützen und den Prozess steuernd zu begleiten. Im Rahmen der Umsetzungsbegleitung kann hierfür erneut geförderte Unterstützung in Anspruch genommen werden. Die hier beschriebenen Maßnahmen stellen den geplanten Beginn der kommunalen Planung im Energiesektor da, die auf Basis, der mit dem Energienutzungsplan überstellten, geografisch verorteten Datengrundlage in Zukunft weiterentwickelt werden kann.*



Der Energienutzungsplan sieht folgende Maßnahmen vor:

- 1 *Nahwärmeversorgung – Erweiterung Puchschlag, Neuinstallation Oberroth*
- 2 **Projekt Bürger-PV-Freiflächenanlage**
- 3 **Aktion Photovoltaik und Eigenstromnutzung mit Akteuren vor Ort**
- 4 **Aktion „Ältester Ölkessel“**
- 5 **Energetische Sanierung Hardtstraße**
- 6 **Information zum Heizungstausch**
- 7 **Information zu interessanten Förderungen für Hausbesitzer**
- 8 **Artikelreihe im Gemeindeblatt**
- 9 **Energietag Schwabhausen – PV-Gewerbeschau**
- 10 *Energiemanager - Umweltrat Schwabhausen*
- 11 **Energieberatung für Wirtschaftsbetriebe**
- 12 *Neubauquartier*
- 13 **Rückmeldebogen nach Abschlussveranstaltung**

Fett markierte Maßnahmen hat die Gemeinde Schwabhausen als prioritär umzusetzen eingestuft.

### **Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaikanlagen**

Zusätzlich erarbeitet die Gemeinde Schwabhausen derzeit ein Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Nach eindeutigen und nachvollziehbaren fachlichen Kriterien sollen dabei geeignete Bereiche oder mögliche Standorte innerhalb des Gemeindegebiets ermittelt und anschließend ggf. im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Das mehrstufige Vorgehen orientiert sich dabei an dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Hinweisen zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

## **2.7 WALDFUNKTIONSKARTIERUNG**

Einige Waldbereiche im Gemeindegebiet Schwabhausen weisen gem. Waldfunktionskartierung besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild auf.



## 2.8 ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM (ABSP)

Im ABSP für den Landkreis Dachau (ABSP 2005) werden für das Gemeindegebiet Schwabhausen folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz genannt:

### Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Im Gemeindegebiet sind zwei Schwerpunktgebiete des Naturschutzes dargestellt:

- I) Glonntal – nördlich von Arnbach
- D) Niedermoorbereich im Tertiären Hügelland – südöstlich von Unterhandenzhofen

### Feuchtgebiete

- Erhaltung und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbunds im Glonntal als überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse
- Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete, Etablierung von Ufersäumen bzw. Pufferstreifen (Rothbach und südlicher Rothbach bei Schwabhausen, Dorfbach bei Arnbach)

### Gewässer

- Glonn nördlich Arnbach: überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse
  - Wiederherstellen der strukturellen Vielfalt durch Rückbau von Uferbefestigungen und Zulassen der natürlichen Dynamik (Uferanrisse, Anlandungen etc.)
  - Herstellung der Durchgängigkeit im Gewässerverlauf im Bereich von Querbauwerken (Rückbau, Umgehungsgerinne)
  - Streckenweise Etablierung gehölzbestockter Uferstreifen
  - Verbesserung der Wasserqualität durch Ausweisen mindestens 20 m breiter Uferstreifen und durch Extensivierung der Nutzung in der Flussaue, insbesondere entlang zuführender Bäche und Gräben
  - Entwicklung naturnaher Altwasser/ Altarme in unterschiedlichen Sukzessionsstadien
- Rothbach als Teil des Fließgewässerverbunds im Tertiärhügelland: Regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse
  - Beachten der im Rahmen der Gewässerentwicklungsplanung definierten gewässerspezifischen Leitbilder
  - Redynamisierung der Bäche: Wiederherstellen der strukturellen Vielfalt durch Rückbau von Uferbefestigungen und Zulassen der natürlichen Dynamik (Uferanrisse, Anlandungen etc.)
  - Wiederherstellen eines leitbildkonformen Gewässerverlaufs, z. B. durch punktuelle Aufweitungen
  - Verbesserung der Durchgängigkeit, Rück- bzw. Umbau von Wehren und Sohlabstürzen
  - Reduzierung der Räumintervalle, Verzicht auf Grundräumung der Bäche, partieller Verzicht auf Grabenräumung
  - Verbesserung der Wasserqualität: Ausweisen beidseitiger Uferstreifen, Extensivierung der Nutzung im Einzugsgebiet sowie in der Bachaue



- Kleinere Gewässer: Wiederherstellung eines gewässertypischen Arten- und Lebensraumspektrums
  - Entwicklung kleinerer Bäche und ihrer Talräume zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Gewässer und Feuchtgebiete

#### Trockenstandorte

- Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums
  - Erhalt und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland.
  - Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen
  - Etablierung wärmeliebender Säume an südexponierten Waldrändern, Auflichten von Waldrändern
  - Förderung artenreicher Grasfluren und Säume auf Ausgleichsflächen nach der ländlichen Neuordnung

#### Wälder und Gehölze

- Erhalt und Optimierung der Feucht-/ Sumpfwälder im Hügelland (nördlich Armetshofen, westlich Stetten, südöstlich Unterhandenzhofen)
- Erhalt und Entwicklung alter Laub- und Mischwälder und Verbesserung der Habitatqualität für „Waldfledermäuse“ (südlich Unterhandenzhofen)
- Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen in der Feldflur
- Wahrung des Offenlandcharakters im Glonntal
- Erhalt und Förderung standortheimischer, laubholz- und strukturreicher Bestände in Waldflächen ohne Nachweise wertgebender Arten und Lebensräumen
- Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen in der Feldflur
  - Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen in der Feldflur
  - Abstimmung mit Zielen des Arten- und Biotopschutzes auf Offenland-Lebensräumen
- Vermeidung von Aufforstung in Gebieten, in denen der Offenlandcharakter für den Arten- und Biotopschutz von entscheidender Bedeutung ist: Talauen, Wiesenbrüter- und Heckengebiete, Gebiete mit Vorkommen lichtliebender stark gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Pflanzen- und Tierarten

## **2.9 UMSETZUNGSKONZEPT HYDROMORPHOLOGISCHE MAßNAHMEN FÜR DIE NEBENBÄCHE DER GLONN**

Das „Umsetzungskonzept hydromorphologische Maßnahmen für die Nebenbäche der Glonn“ (Stand 30.11.2021) nennt für den Rothbach in Schwabhausen folgende Ziele, die durch hydromorphologische Maßnahmen erreicht werden sollen:

- Förderung des natürlichen Wasserrückhalts
- Herstellung/ Verbesserung der linearen Durchgängigkeit
- Habitatverbesserung durch Initiieren/ Zulassen einer eigendynamischen Entwicklung
- Habitatverbesserung im vorhandenen Profil



- Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Habitatverbesserung im Uferbereich

### 3. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter für die einzelnen Änderungsbereiche. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Schwabhausen, des ABSP Landkreis Dachau, die thematischen Karten zu Schutzgebieten, Hochwassergefährdung und Boden des Bayernatlas sowie eine Ortsbegehung der überplanten Gebiete.

Außerdem wird dargelegt, welche Auswirkungen die planerischen Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt haben können, wie negative Folgen vermieden werden sollen und welche Alternativen in den Planungsprozess einbezogen wurden.

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

Die Ermittlung des für die geplante Siedlungsentwicklung voraussichtlich notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fortschreibung 2021).

Für weitergehende Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie konkrete Aussagen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist auf die Umweltberichte zu den entsprechenden Bebauungsplänen bzw. Satzungen (nachfolgende Planungsebene) zu verweisen.

### 4. UMWELTPRÜFUNG FÜR DIE EINZELNEN ÄNDERUNGSBEREICHE (NR. IN KLAMMERN ENTSPRICHT JEWEILS KAPITEL-NR. DER BEGRÜNDUNG)

Im Folgenden wird die Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsbereiche durchgeführt.

Die Nummer in Klammern entspricht jeweils der Kapitel-Nr. der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### 4.1 ORTSTEIL ARNBACH

##### 4.1.1 Erweiterung MD im Süden von Arnbach nördlich des Dorfbaches (3.1.1)

##### 4.1.1.1 Beschreibung und Bewertung der Fläche im Ist-Zustand

Das bestehende Dorfgebiet wird auf Fl.-Nr. 57/1, 71/1 (TF) und 59, Gmkg. Arnbach um insg. **ca. 0,35 ha** erweitert.



Der Bereich war bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche und „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ dargestellt. An der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich eine Hauptabwasserleitung. Ca. 32 m südwestlich verläuft der Dorfbach. Zwischen Dorfbach und Änderungsbereich verbleibt weiterhin eine Grünfläche. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan schlägt die Ausweisung von Pufferstreifen entlang des Dorfbaches vor. Außerdem ist hier gem. rechtsgültigem Flächennutzungsplan ein Spielplatz vorgesehen.

Das ABSP nennt für den Dorfbach ebenfalls das Ziel der Etablierung von Ufersäumen bzw. Pufferstreifen zur Entwicklung des Talraums als funktionsfähiger Lebensraum und Verbundachse für Organismen der Feuchtgebiete.

<b>Fläche</b>	ca. 0,35 ha Intensivgrünland / Garten
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (76b) - Durchlässigkeit: mittel bis hoch - Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel - ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass - wassersensibler Bereich gem. LfU
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich)
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensivgrünland / Garten (Rasenfläche) mit Gehölzen an der Grundstücksgrenze (hauptsächlich Nadelgehölze); Abstand zum Dorfbach ca. 32 m
	<u>Bewertung:</u> mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluft-/ Frischluftentstehung
	<u>Bewertung:</u> aufgrund der Kleinflächigkeit untergeordnete Bedeutung für Klima und Luft
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche / Privatgarten mit Gehölzen an der Grundstücksgrenze (hauptsächlich Nadelgehölze); direkt im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche / Privatgarten mit Gehölzen an der Grundstücksgrenze (hauptsächlich Nadelgehölze); direkt im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u>



	untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt

#### 4.1.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die Fläche weiterhin wie im bisherigen Flächennutzungsplan als Grünfläche und „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ dargestellt.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der dargestellten Baufläche ist eine Bebauung mit Wohngebäuden zu erwarten. Dafür werden Flächen versiegelt.

Zum Dorfbach hin verbleibt die Darstellung der Grünfläche und „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ (Breite ca. 32 m) sowie des geplanten Spielplatzes.

#### 4.1.1.3 Vermeidung und Minimierung

Für die geplante Erweiterung der Baufläche wird artenarmes Intensivgrünland und hauptsächlich durch Nadelgehölze eingegrünte Gartenfläche in Anspruch genommen.

Aufgrund des direkten Anschlusses der Baufläche an bestehende Siedlungsbereiche können für die Erschließung bestehende Straßen und Wege aufgegriffen werden, wodurch sich der Flächenverbrauch verringert.

Umgebende Grünflächen ermöglichen eine Eingrünung der Baufläche und einen Abstand (ca. 32 m) der Baufläche zum Dorfbach. Hier kann wie im FNP 2004 vorgeschlagen die Ausweisung von Pufferstreifen erfolgen. Dies entspricht auch dem Ziel des ABSP zur Entwicklung des Talraums als funktionsfähiger Lebensraum und Verbundachse für Organismen der Feuchtgebiete.

Die Planung greift bereits genehmigte Bauvorhaben auf und arrondiert diese. Der Talraum wird freigehalten.

#### 4.1.2 Anpassung an Ortsabrundungssatzung „Arnbach, Erdweger Straße Nord-Ost“ (3.1.2)

Im Bereich von Fl.-Nr. 108, 108/1, 108/2, 108/3, 110, 110/1, 110/2 und 110/3, Gmkg. Arnbach findet eine Anpassung an die Ortsabrundungssatzung „Erdweger Straße Nord-Ost“ statt. Die Baufläche ist bereits realisiert (keine neue/ zusätzliche Fläche).

Fl.-Nr. 110 bis 110/3 werden entsprechend als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf Fl.-Nr. 108 TF bis 108/3 TF erfolgt die Darstellung einer Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Durch die Darstellung ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem aktuellen Bestand. Der Flächennutzungsplan wird an die bestehende Situation angepasst. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.



### 4.1.3 Streichung der Bezeichnung „Kläranlage“ am Pumpwerk nördlich Arnbach und Herausnahme der Erweiterungsfläche (3.1.3)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 sind Fl.-Nr. 240 und 239 TF, Gmkg. Arnbach als „Fläche für Versorgungsanlage – Abwasser“ dargestellt und mit „Kläranlage“ bezeichnet.

Die Kläranlage besteht nicht mehr. Die Bezeichnung „Kläranlage“ wird deshalb gestrichen und die Erweiterungsfläche auf Fl.-Nr. 239 TF, Gemarkung Arnbach herausgenommen und durch eine „Fläche für die Landwirtschaft“ ersetzt. Fl.-Nr. 240, Gmkg. Arnbach (Pumpwerk) ist weiterhin als „Fläche für Versorgungsanlage – Abwasser“ dargestellt.

Es ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Bestand. Der Flächennutzungsplan wird an die tatsächliche Situation angepasst. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die infolge der Herausnahme der Erweiterungsfläche nicht zu erwartenden Versiegelung -wenn überhaupt- als positiv zu bewerten.

<b>Fläche</b>	Herausnahme von ca. 0,74 ha Erweiterungsfläche für die Kläranlage („Fläche für Versorgungsanlage – Abwasser“)
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (73b) - Durchlässigkeit: mittel bis hoch - Filtervermögen: gering bis sehr gering, bei stärkerer Entwässerung bis mittel - ökologischer Feuchtegrad: feucht bis mäßig feucht, stärker entwässert auch sehr frisch - wassersensibler Bereich - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Glonn
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich, festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Glonn)
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensivgrünland nördlich des Pumpwerks (ehemalige Kläranlage) direkt im Anschluss an die von einem Gehölzsaum begleitete Glonn; Glontal gem. ABSP Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Biotopverbundachse
	<u>Bewertung:</u> geringe Bedeutung des Intensivgrünlands für den Arten- und Biotopschutz, höhere Bedeutung weist der Gehölzsaum entlang der Glonn auf
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung
	<u>Bewertung:</u> aufgrund der Kleinflächigkeit untergeordnete Bedeutung für Klima und Luft
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche direkt im Anschluss an die von einem Gehölzsaum begleitete Glonn, Lage im Landschaftsschutzgebiet Glontal



	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung des Intensivgrünlandes für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche direkt im Anschluss an die von einem Gehölzsaum begleitete Glonn, Lage im Landschaftsschutzgebiet Glontal
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Änderungsbereich nicht bekannt

#### 4.1.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin als „Fläche für Versorgungsanlage – Abwasser“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen bestehen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Herausnahme von ca. 0,74 ha Erweiterungsfläche für die Kläranlage und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft kann die Fläche wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Versiegelung der Fläche im Glontal (Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundachse) ist damit nicht zu erwarten. Die Herausnahme der Erweiterungsfläche wirkt sich somit positiv auf die Schutzgüter aus.

#### 4.1.3.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die Herausnahme der Erweiterungsfläche für die Kläranlage wird die Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche im Glontal (Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundachse) vermieden.

#### 4.1.4 Darstellung Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach (3.1.4)

Für eine mögliche Umfahrung nördlich von Arnbach ist gem. Staatlichem Bauamt evtl die Aufnahme in den nächsten Ausbauplan denkbar. Die Gemeinde stellt die mögliche Trasse der geplanten Umfahrung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

Dazu wird die Trasse zur Nordumfahrung Arnbach aus der Voruntersuchung von Dost Beratende Ingenieure vom 15.10.2018 in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bei konkreterer Planung zur Ortsumfahrung ist zur Beurteilung des Verkehrslärms und ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen.

<b>Fläche</b>	Länge der geplanten Umfahrung ca. 1.950 m x Ausbaubreite 6,5 m = Versiegelung von ca. 1,27 ha  Bei einer angenommenen durchschnittlichen Trassenbreite von 25 m (inkl. Böschungen, Bankett, Anwandweg, etc.) ergibt sich ein Flächenbedarf von ca.
---------------	---



	4,875 ha (1.950 m x 25 m).
<b>Boden und Wasser</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Mittlerer Bereich: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: sehr hoch</li><li>- Filtervermögen: gering</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken</li></ul> <p>Westlicher Bereich: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) (76a)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch</li><li>- Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass</li></ul> <p>- wassersensibler Bereich, im FNP 2004 dargestellt als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dorfbach</li></ul> <p>Östlicher Bereich: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) (55b)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: im Oberboden mittel bis hoch, in der Stauwassersohlschicht sehr gering</li><li>- Filtervermögen: (hoch bis) sehr hoch</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht, in Senken feucht, nach Entwässerung bis frisch</li></ul> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser insbesondere im westlichen und mittleren Bereich aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich)</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich von Arnbach und nördlich des Bäckerholzes, südlich der Bahnlinie und der bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage, im westlichen Bereich Dorfbach</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>geringe Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>aufgrund der Kleinflächigkeit untergeordnete Bedeutung für Klima und Luft</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich von Arnbach und nördlich des Bäckerholzes, südlich der Bahnlinie und der bestehenden Freiflächenphotovoltaik-</p>



	anlage, im westlichen Bereich Dorfbach
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich von Arnbach und nördlich des Bäckerholzes, südlich der Bahnlinie und der bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung; ggf. Untersuchungen bzgl. einer möglichen Blendwirkung der Freiflächenphotovoltaikanlage auf die geplante Umfahrung erforderlich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Bereich der geplanten Trasse nicht bekannt

#### 4.1.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Verzicht auf den Bau der geplanten Ortsumfahrung würden die Flurstücke voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Nordumfahrung wird eine Bündelung der Verkehrsachsen und Reduzierung des Aufkommens in Arnbach angestrebt.

Für die Trassenführung werden größtenteils artenarme Acker- und Intensivgrünlandstandorte in Anspruch genommen. Im westlichen Bereich quert die Trasse allerdings den Dorfbach, dessen Umfeld im FNP 2004 als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ dargestellt und gem. LfU als wassersensibel eingestuft wird.

Nördlich der Trasse verläuft die Bahnlinie. Ca. 170 m nordöstlich der geplanten Umfahrung besteht eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Hier sind auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. Untersuchungen bzgl. einer möglichen Blendwirkung durchzuführen.

Durch das Bäckerholz und breite Grünflächen (vgl. auch 4.1.6 Herausnahme WA im Norden von Arnbach) ist die Umfahrung von der Wohnbebauung in Arnbach abgetrennt.

#### 4.1.4.2 Vermeidung und Minimierung

Die Trasse verläuft nördlich des Bäckerholzes auf größtenteils artenarmen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es findet kein Eingriff in den bestehenden Wald statt. Das Landschaftsbild im Umfeld der Trasse ist bereits durch die bestehende Bahnlinie und die Freiflächenfotovoltaikanlage vorbelastet. Durch das Bäckerholz und Grünflächen kann eine Abschirmung zu Wohnbebauung in Arnbach erfolgen.



### 4.1.5 Erweiterung WA im Osten von Arnbach (3.1.5)

Im Osten von Arnbach, nördlich der Straße „Am Brand“ erfolgt auf Fl.-Nr. 1023, Gmkg. Arnbach die Aufnahme von **ca. 0,28 ha** Wohnbaufläche (inkl. Grünfläche). Ursprünglich war eine größere Fläche vorgesehen. Für die nördlich anschließenden Grundstücke (Fl.-Nr. 1028/3, 1033, 1052 TF und 1053 TF, Gmkg. Arnbach) liegt jedoch keine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Für die Fl.-Nr. 1009 und 1013, Gmkg. Arnbach südöstlich er Fläche fehlt ebenfalls die Zustimmung zum Grundsatzbeschluss. Da diese Flurstücke nicht zur Verfügung stehen, werden sie nicht mitaufgenommen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom, 18.05.2004 ist der Bereich, in dem nun eine Erweiterung der Wohnbaufläche erfolgt, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

<b>Fläche</b>	ca. 0,28 ha Acker
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Im westlichen Bereich: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken Im östlichen Bereich: Vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmt, selten Pelosol aus Lehmt (Molasse) (53a) - Durchlässigkeit: in lehmigen Deckschichten mittel, in sandigen hoch, im tonigen Unterboden sehr gering bis gering - Filtervermögen: sehr hoch - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ebenen bis schwach geneigten Lagen auch sehr frisch
	<u>Bewertung:</u> Im westlichen Bereich Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Ackerfläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u>



	untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt

#### 4.1.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohngebäude mit entsprechender Erschließung entstehen. Dafür werden Flächen versiegelt. Grünflächen im Osten ermöglichen eine Eingrünung des Gebiets.

#### 4.1.5.2 Vermeidung und Minimierung

Für die geplante Erweiterung der Baufläche werden artenarme Ackerstandorte in Anspruch genommen. Die Darstellung der Baufläche erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Die Erschließung lässt sich über die Straße „Am Brand“ entwickeln. Damit ist hierfür keine zusätzliche Versiegelung erforderlich. Mit der Grünfläche im Osten kann ein Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt werden.

#### 4.1.6 Herausnahme WA im Norden von Arnbach (3.1.6)

Für Fl.-Nr. 144 TF, Gmkg. Arnbach im Norden des Ortes östlich der Straße „Am Kühberg“ liegt bereits ein Beschluss des Gemeinderats Schwabhausen vom 20.09.2005 vor, die Wohnbaufläche nördlich der Ortsabrundungssatzung „Am Kühberg Ost“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Um eine sinnvolle Abrundung im Norden von Arnbach zu erhalten, soll die Fläche Fl.-Nr. 119, Gmkg. Arnbach westlich der Straße „Am Kühberg“ ebenfalls entsprechend zurückgenommen und hier stattdessen eine Grünfläche dargestellt werden. Dadurch erhöht sich zudem der Abstand der Wohnbauflächen zur Trasse der geplanten Ortsumfahrung.

Bei konkreterer Planung zur Ortsumfahrung/ Wohnbebauung ist zur Beurteilung des Verkehrslärms und Festsetzung ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen.

Insgesamt erfolgt eine Herausnahme von **ca. 0,33 ha** Wohnbaufläche, davon ca. 0,08 ha auf Fl.-Nr. 119 TF westlich der Straße und ca. 0,25 ha auf Fl.-Nr. 114 TF östlich der Straße „Am Kühberg“.



<b>Fläche</b>	ca. 0,33 ha Acker / Intensivgrünland
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich; Radwegeverbindung entlang der Straße Am Kühberg zwischen den beiden geplanten Bauflächen; nördlich der Flächen Bahnlinie und Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.1.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens



Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und die Flächen sind weiterhin im Siedlungskonzept der Gemeinde Schwabhausen.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Zurücknahme der geplanten Wohnbauflächen ist zu erwarten, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Dadurch verbleibt ein höherer Abstand zwischen den Wohnbauflächen und der Trasse der geplanten Ortsumfahrung bzw. der Bahnlinie.

**4.1.6.2 Vermeidung und Minimierung**

Durch die Zurücknahme von Bauflächen am nördlichen Ortsrand von Arnbach wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden. Die Wohnbebauung dehnt sich somit nicht weiter Richtung geplanter Ortsumfahrung bzw. Bahnlinie aus.

**4.1.7 Änderung Darstellung WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße sowie Anpassung an die B-Pläne Arnbach „Nördlich der Berghofer Straße“ und „Südlich der Berghofer Straße“ (3.1.7)**

Um die gewünschte Betriebserweiterung einer Schreinerei zu ermöglichen, werden Fl.-Nr. 693 und der westliche Grundstücksteil von Fl.-Nr. 692, Gmkg. Arnbach künftig als gemischte Baufläche statt WA dargestellt (ca. 0,4 ha unbebaut, ca. 0,19 ha bebaut). Im Osten von Fl.-Nr. 692, Gmkg. Arnbach, auf der sich eine Schreinerei befindet, erfolgt ebenfalls eine Anpassung als gemischte Baufläche (statt MD; ca. 0,34 ha). Dieser Bereich ist geprägt von einer gemischten Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe). Die westlich angrenzenden Grundstücke Fl.-Nr. 585, 587/3, 587/4 und 587/5, Gmkg. Arnbach bleiben unverändert zum gültigen FNP vom 18.05.2004 weiterhin als WA dargestellt. Zur Schaffung einer Pufferzone entsprechend § 50 BImSchG zwischen den Gebietsarten und zur Erhöhung der grünordnerischen Qualität wird ein Grünstreifen eingeplant.

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

Durch die Anpassungen an die tatsächliche Situation ergeben sich keine Veränderungen und keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Folgenden wird deshalb nur die Anpassung der geplanten Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche betrachtet.

<b>Fläche</b>	ca. 0,93 ha innerörtliche Flächen [intensiv landwirtschaftlich genutzt (ca. 0,4 ha) / bestehende Bebauung (Schreinerei) (ca. 0,53 ha)]
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen



<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche umgeben von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Fläche für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Innerörtliche Fläche für Kaltluft- / Frischluftentstehung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche umgeben von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, umgeben von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.1.7.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und die Flächen bleiben im Siedlungskonzept der Gemeinde Schwabhausen als Wohnbauflächen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung der Darstellung in eine gemischte Baufläche ist zu erwarten, dass die bestehende Schreinerei ihren Betrieb auf den angrenzenden Flächen erweitert.

#### 4.1.7.2 Vermeidung und Minimierung

Die Fläche ist ringsum von Bebauung umgeben. Durch Einplanung eines Grünstreifens erfolgt eine Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche).



### 4.1.8 Änderung der Darstellung des geplanten WA im Bereich der Frischluftbahn nördlich der Weyherner Straße im Südosten von Arnbach (3.1.8)

Im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist im Südosten von Arnbach nördlich der Weyherner Straße eine noch unbebaute Wohnbaufläche (ca. 2,11 ha) dargestellt, die durch eine ca. 30 bis 45 m breite Frischluftbahn geteilt wird. Die Frischluftbahn ist gem. Flächennutzungsplan freizuhalten. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 heißt es dazu: „Bei einer möglichen, späteren Baugebietsausweisung im Bereich östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Schwabhausen wäre eine mindestens 20 bis 30 m breite Schneise für die Gewährleistung des Kaltluftabflusses von Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich könnte dann als öffentliche Grünfläche (z. B. Baumplatz mit großkronigen Bäumen, Spielplatz) ausgewiesen werden.“ (S. 133 Erläuterungsbericht Landschaftsplan 1998)

Gemäß Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan 2004 ist die Schneise zudem aus ortsplannerischer Sicht zu erhalten, um ein Zusammenwachsen von Grubhof und Arnbach zu verhindern. Das Nicht-zusammenwachsen der Ortsteile ist gem. Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2019 nicht mehr Zielsetzung der Gemeinde. Die Frischluft bzw. Kaltluftabflussbahn soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes aber berücksichtigt werden.

Aufgrund der Topographie sammelt sich Kaltluft sowie wild abfließendes Oberflächenwasser entlang der tiefer liegenden Weyherner Straße und fließt hier Richtung Dorfbach ab. Die Darstellung der Frischluftbahn wird deshalb mit der 4. Änderung des FNP nach Süden an die Weyherner Straße verschoben. Die Grünflächen im Osten und entlang der Weyherner Straße (Breite ca. 10 – 30 m) können neben dem Frischluftabfluss auch der Lenkung von wild abfließendem Oberflächenwasser dienen. Die geplante Wohnbaufläche inkl. Erschließung und Grünflächen umfasst ca. 1,62 ha. Damit verringert sich die Flächeninanspruchnahme ggü. der Darstellung im FNP von 2004 um **ca. 0,49 ha**.

<b>Fläche</b>	ca. 1,62 ha Wohnbaufläche inkl. Erschließung und Grünflächen (Verringerung ggü. der ursprünglichen Darstellung im FNP 2004 um ca. 0,49 ha) auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Boden und Wasser</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Im südlichen Bereich (Geländemulde): Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage (50a)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden gering</li> <li>- Filtervermögen: mittel bis hoch</li> <li>- ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ausgesetzten Lagen auch mäßig frisch</li> <li>- wild abfließendes Oberflächenwasser sammelt sich entlang der tieferliegenden Weyherner Straße (gem. LfU aber nicht als wassersensibler Bereich dargestellt)</li> </ul> <p>Im nördlichen, höher gelegenen Bereich: Vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmton, selten Pelosol aus Lehmton (Molasse) (53a)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchlässigkeit: in lehmigen Deckschichten mittel, in sandigen hoch, im tonigen Unterboden sehr gering bis gering</li> <li>- Filtervermögen: sehr hoch</li> <li>- ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ebenen bis schwach geneigten Lagen auch sehr frisch</li> </ul>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Risiko von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser aufgrund der mittleren bis geringen Durchlässigkeit und dem mittleren bis sehr hohen Filtervermögen der</p>



	Braunerden relativ gering
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung, Kaltluft- / Frischluftabflussbahn entlang der tieferliegenden Weyherner Straße Richtung Dorfbach
	<u>Bewertung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum; Kaltluft-/ Frischluftabflussbahn bleibt frei von Bebauung (Darstellung als Grünfläche)
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, südlich angrenzend entlang der Weyherner Straße bestehende Fuß- und Radwegeverbindung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der Flächen für die Naherholung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.1.8.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt weiterhin die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und es ist mit einer Bebauung entlang der Weyherner Straße zu rechnen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche ist eine Bebauung durch Wohngebäude mit entsprechender Erschließung zu erwarten. Dafür werden Flächen versiegelt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grünfläche nach Süden entlang der tieferliegenden Weyherner Straße verschoben. Die Grünflächen im Osten und entlang der Weyherner Straße (Breite ca. 10 – 30 m) können neben dem Frischluftabfluss auch der Lenkung von wild



abfließendem Oberflächenwasser dienen. Die Baufläche ist kompakter und die Flächeninanspruchnahme verringert sich ggü. der Darstellung im FNP von 2004 um ca. 0,49 ha.

#### 4.1.8.2 Vermeidung und Minimierung

Für die vorgesehene Bebauung werden artenarme intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen auf unempfindlichen Böden in Anspruch genommen. Die Darstellung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Durch die kompaktere Ausgestaltung der Baufläche wird weniger Fläche verbraucht.

Die Kaltluft-/ Frischluftabflussbahn entlang der Weyherner Straße wird von Bebauung freigehalten. Grünflächen im Osten und Süden dienen neben dem Kaltluft-/ Frischluftabfluss auch der Eingrünung sowie der Lenkung von wild abfließendem Oberflächenwasser.

#### 4.1.9 Aufnahme von Flächen für die Erweiterung des Sportplatzes, die Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Arnbach (3.1.9)

Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte Erweiterungsfläche für den Sportplatz im westlichen Anschluss an die bestehende Sportfläche im Nordwesten von Arnbach ist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht umsetzbar. Die Fläche (**ca. 1,35 ha**) wird deshalb aus dem FNP herausgenommen und stattdessen im nördlichen Anschluss an das Sportgelände auf Fl.-Nr. 593, Gmkg. Arnbach eine Erweiterungsfläche (**ca. 0,76 ha**) dargestellt.

Hier sollen außerdem eine Fläche für die Feuerwehr zur Errichtung eines Feuerwehrhauses (Baufläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr, **ca. 0,25 ha**) sowie in diesem Zusammenhang auch gewerbliche Bauflächen (**ca. 1,45 ha**) mit Erschließung, Eingrünung und Anschluss an die Staatsstraße St 2054 aufgenommen werden. Die Lage des Plangebiets zum S-Bahn-Halt in einer Entfernung von ca. 600 m begünstigt die Nutzung des ÖPNV.

Die Gesamtfläche auf Fl.-Nr. 593, Gmkg. Arnbach umfasst **ca. 2,46 ha** und ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß der landesplanerischen Ersteinschätzung der Regierung von Oberbayern vom 07.12.2023 ist das Anbindegebot erfüllt, wenn sichergestellt ist (z. B. über Bauabschnitte), dass die Sportplatz-erweiterung vor der Feuerwehr und Gewerbeentwicklung umgesetzt wird.

Aufgrund der Nähe zu Wohnbauflächen ist ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen.

<b>Fläche</b>	insg. ca. 2,46 ha Erweiterung Sportplatz, Fläche für die Feuerwehr und gewerbliche Bauflächen inkl. Erschließung und Eingrünung auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschussituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch Im Randbereich: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47)



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: sehr hoch</li><li>- Filtervermögen: gering</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken</li></ul> <p>Im äußersten Norden der Fläche: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) (76a)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch</li><li>- Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass</li><li>- wassersensibler Bereich</li></ul>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Risiko von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser aufgrund der mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeit und dem geringen Filtervermögen; im Norden zusätzlich zeitweiser Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich)</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im nördlichen Anschluss an das bestehende Sportgelände; nördlich angrenzend Staatsstraße St 2054</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Fläche für den Arten- und Biotopschutz</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Fläche für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen bestehendem Sportgelände und Staatsstraße St 2054</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Landschaftsbild</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen bestehendem Sportgelände und Staatsstraße St 2054</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der Fläche für die Naherholung</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>im Bereich der geplanten Sportplatzenerweiterung und Bauflächen nicht bekannt</p>



### 4.1.9.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt weiterhin die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und es ist davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher auch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung der Darstellung ist zu erwarten, dass das Sportgelände erweitert wird, ein Feuerwehrhaus sowie gewerbliche Bebauung mit entsprechender Erschließung auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Dafür werden Flächen versiegelt.

Aufgrund der Nähe zu Wohnbauflächen ist ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen

Die hohe Durchlässigkeit des Bodens ermöglicht eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, wodurch der Wasserhaushalt weniger stark beeinträchtigt wird.

Grünflächen im Osten ermöglichen eine Eingrünung des Gebiets.

### 4.1.9.2 Vermeidung und Minimierung

Für die vorgesehene Erweiterung des Sportgeländes und Bebauung (Feuerwehrhaus/ Gewerbe) werden artenarme intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Darstellung erfolgt im direkten Anschluss an das bestehende Sportgelände, zu dem auch mehrere Gebäude sowie weitgehend versiegelte Flächen wie eine Eisstockbahn und Tennisplätze gehören.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kann voraussichtlich durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vermieden werden.

Grünflächen im Osten ermöglichen den Aufbau einer funktionalen Eingrünung.

### 4.1.10 Herausnahme WA im Osten von Arnbach

Im Osten von Arnbach östlich der Niederrother Straße auf Fl.-Nr. 1008 TF, Gmkg. Arnbach ist auf absehbare Zeit keine Wohnbebauung umsetzbar. Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte Wohnbaufläche wird deshalb herausgenommen (**ca. 0,13 ha**) und hier stattdessen entsprechend der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

<b>Fläche</b>	ca. 0,13 ha Acker
<b>Boden und Wasser</b>	Vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmtone, selten Pelosol aus Lehmtone (Molasse) (53a) - Durchlässigkeit: in lehmigen Deckschichten mittel, in sandigen hoch, im tonigen Unterboden sehr gering bis gering - Filtervermögen: sehr hoch - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ebenen bis schwach geneigten Lagen auch sehr frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser aufgrund der mittleren bis



	geringen Durchlässigkeit und dem sehr hohen Filtervermögen relativ gering
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich; Fuß- und Rad- wegeverbindungen entlang der Niederrother Straße
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.1.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und die Fläche bleibt weiterhin im Siedlungskonzept der Gemeinde Schwabhausen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Zurücknahme der geplanten Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

#### 4.1.10.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die Zurücknahme der Baufläche wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden.



## 4.2 ORTSTEIL OBERROTH

### 4.2.1 Erweiterung WA im Nordosten von Oberroth (3.2.1)

Im Nordosten von Oberroth soll die geplante Wohnbaufläche auf Fl.-Nr. 112, 113, 129 und 130, Gmkg. Oberroth erweitert werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist hier bereits eine Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha) dargestellt. Mit der 4. Änderung wird eine bessere Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung durch Erweiterung im Nordosten um **ca. 0,6 ha** ermöglicht. Die im FNP 2004 enthaltene Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 129 ist in Realität kaum noch vorhanden. Diese Fläche soll deshalb ebenfalls für Wohnbebauung genutzt werden.

Der bestehende Einzelbaum auf Fl.-Nr. 130 soll weiterhin erhalten bleiben. Statt zwei Spielplätzen ist mit der 4. Änderung nur noch ein Spielplatz im Osten der Fläche vorgesehen. Neben Einfamilienhäusern könnten auf der Fläche auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen, die u. a. auch zum Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen.

<b>Fläche</b>	ca. 2,1 ha Wohnbaufläche inkl. Erschließung und Grünflächen [Erweiterung der bereits im FNP 2004 dargestellten Baufläche (ca. 1,5 ha) um ca. 0,6 ha] auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und ehemaliger Streuobstwiese
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschusssituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser aufgrund der mittleren bis geringen Durchlässigkeit und dem mittleren bis sehr hohen Filtervermögen der Braunerden relativ gering
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung; im Westen ehemalige Streuobstwiese mit einzelnen noch vorhandenen Bäumen; Einzelbaum auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz; erhaltenswerter Einzelbaum; nur noch reduzierte Bedeutung der Restbestände der Streuobstwiese als Lebensraum
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Flächen für Kaltluft- Frischluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung; im Westen ehemalige Streuobstwiese mit einzelnen noch vorhandenen



	Bäumen; Einzelbaum auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Landschaftsbild; erhaltenswerter Einzelbaum
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung; im Westen ehemalige Streuobstwiese mit einzelnen noch vorhandenen Bäumen; Einzelbaum auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche; nördlich angrenzend bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der Flächen für die Naherholung; Feldwegesystem außerhalb steht weiterhin zur Verfügung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.2.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nur mit einer Bebauung im Bereich der Darstellung des Flächennutzungsplanes von 2004 zu rechnen. Die Reste der Streuobstwiese bleiben erhalten und es sind weiterhin zwei Spielplätze geplant.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung kann die Fläche besser ausgenutzt werden. Die Restbestände der Streuobstwiese gehen verloren. Grünflächen in den Randbereichen ermöglichen jedoch die Entwicklung von Grünstrukturen am künftigen Ortsrand und als Verbindung in die freie Landschaft. Der Einzelbaum bleibt erhalten. Ein Spielplatz ist weiterhin vorgesehen.

Grünstrukturen als Übergang in die Landschaft sind damit weiterhin gegeben.

#### 4.2.1.2 Vermeidung und Minimierung

Die Darstellung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Die Grünflächen ermöglichen den Aufbau einer funktionalen Eingrünung. Der bestehende Einzelbaum bleibt erhalten.

#### 4.2.2 Anpassung Darstellung einer ehemaligen Grünfläche südlich der Aichacher Straße in Oberroth an den Bestand (3.2.2)

Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte Grünfläche auf Fl.-Nr. 78 TF, Gmkg. Oberroth südlich der Aichacher Straße ist mittlerweile bebaut. Deshalb erfolgt hier eine Anpassung an den Bestand und der Bereich wird wie die umgebenden Flächen als MD dargestellt.



Durch die Darstellung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Bestand. Der Flächennutzungsplan wird an die tatsächliche Situation angepasst. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

#### **4.2.3 Darstellung Standort des Mobilfunkmastes im Norden von Oberroth (3.2.3)**

Im Norden von Oberroth besteht auf Fl.-Nr. 199, Gmkg. Oberroth ein Mobilfunkmast. Der Standort wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die Darstellung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Bestand. Der Flächennutzungsplan wird an die tatsächliche Situation angepasst. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

### **4.3 ORTSTEIL PUCHSCHLAGEN**

#### **4.3.1 Erweiterung MD südlich der Hauptstraße in Puchschlag (Anpassung an „OAR Filserweg-Südost“) (3.3.1)**

Für die nördliche Teilfläche Fl.-Nr. 183, Gmkg. Puchschlag besteht die Einbeziehungssatzung „OAR Filserweg-Südost“ vom 21.07.2020. Die Fläche (**ca. 0,08 ha**) wird entsprechend der Umgebung als MD in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der südlich angrenzende Bereich von Fl.-Nr. 183 liegt topographisch ungünstig (Höhenrücken → Erschließung, abschüssige Lage, Wirkung in die Landschaft) und soll deshalb nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Einbeziehungssatzung vom 21.07.2020 ist bereits rechtskräftig. Mögliche Umweltauswirkungen wurden im Verfahren zur Aufstellung der Satzung behandelt. Der Flächennutzungsplan wird lediglich an die bestehende verbindliche Bauleitplanung angepasst.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die neue Darstellung nicht zu erwarten.

#### **4.3.2 Erweiterung WA im Süden von Puchschlag (Anpassung an B-Plan „Puchschlag Am südlichen Ortsrand Nr. 2, 4. Änderung und Erweiterung“) (3.3.2)**

Für Fl.-Nr. 327/3 wurde mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Puchschlag Am südlichen Ortsrand“ vom 16.06.2020 Baurecht geschaffen. Hier erfolgt eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung der Wohnbaufläche um ca. 0,09 ha.

Der Flächennutzungsplan wird an die bestehende verbindliche Bauleitplanung angepasst. Mögliche Umweltauswirkungen wurden im Verfahren zum Bebauungsplan behandelt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die neue Darstellung nicht zu erwarten.



### 4.3.3 Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag (3.3.3)

Im Südwesten von Puchschlag auf Fl.-Nr. 329 und 330, Gmkg. Puchschlag soll eine Wohnbaufläche (ca. 1,41 ha) neu dargestellt werden.

Der bisherige Flächennutzungsplan hat hier eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Entwicklung der Fläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen.

Aufgrund des westlich von Puchschlag bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sind auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. Untersuchungen zum Immissionsschutz durchzuführen. Dabei ist ggf. durch ein Immissionsgutachten zu prüfen, ob es zu unzulässigen Geruchs-/ Lärmimmissionen im Plangebiet kommt und ob das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten wird.

<b>Fläche</b>	ca. 1,41 ha Acker
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Südlicher und mittlerer Bereich: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschusssituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch Nördlicher Bereich: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium) (11) - Durchlässigkeit: hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, bei stärkerem Wasserzuschuss sehr frisch - wassersensibler Bereich gem. LfU
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich)
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Ackerfläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild



<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich; westlich der Fläche besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität; evtl. Geruchs-Immissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb westlich der Fläche
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt

#### 4.3.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohngebäude mit entsprechender Erschließung entstehen. Dafür werden Flächen versiegelt. Von dem landwirtschaftlichen Betrieb westlich Puchschlagen können evtl. Geruchsmissionen auf die Fläche einwirken. Dies wäre ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene zu untersuchen.

Die hohe Durchlässigkeit des Bodens ermöglicht eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, wodurch der Wasserhaushalt weniger stark beeinträchtigt wird.

Grünflächen im Westen/ Südwesten ermöglichen eine Eingrünung des Gebiets.

#### 4.3.3.2 Vermeidung und Minimierung

Für die geplante Erweiterung der Baufläche werden artenarme Ackerstandorte in Anspruch genommen. Die Darstellung der Baufläche erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kann voraussichtlich durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vermieden werden.

Die Darstellung einer Grünfläche ermöglicht die Entwicklung eines Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Landschaft.

#### 4.3.4 Aufnahme Darstellung Abwasserpumpwerk im Westen von Puchschlag als Fläche für Ver- und Entsorgung und Darstellung bestehender Graben parallel zum Kanal bis zur Machtensteiner Straße (3.3.4)

Im Westen von Puchschlag auf Fl.-Nr. 74, Gmkg. Puchschlag besteht ein Abwasserpumpwerk. Hier erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bestand und Darstellung als Fläche für Ver- und Entsorgung. Außerdem wird der bestehende Graben parallel zum Kanal bis zur Machtensteiner Straße als Gewässer abgebildet.



Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

**4.3.5 Erweiterung MD im Osten von Puchschlagen (3.3.5)**

Im Osten von Puchschlagen (Fl.-Nr. 612/1 (TF), Gmkg. Puchschlagen) stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 eine noch unbebaute Fläche (ca. 0,2 ha) als MD dar. Diese Fläche soll nach Norden auf Fl.-Nr. 612/1 und 612 (TF), Gmkg. Puchschlagen um **ca. 0,33 ha** erweitert werden.

Der bisherige Flächennutzungsplan hat hier eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Mögliche Lärm- bzw. Geruchsmissionen für eine Wohnnutzung bzw. Büros werden im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Bebauungsplanverfahren geprüft.

<b>Fläche</b>	ca. 0,33 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschussituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser aufgrund der mittleren bis geringen Durchlässigkeit und dem mittleren bis sehr hohen Filtervermögen der Braunerden relativ gering
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung



	ung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der Flächen für die Naherholung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.3.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nur mit einer Bebauung im Bereich der Darstellung des Flächennutzungsplanes von 2004 zu rechnen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der dargestellten Baufläche ist eine Bebauung zu erwarten. Dafür werden Flächen versiegelt. Grünflächen in den Randbereichen ermöglichen die Entwicklung von Grünstrukturen am künftigen Ortsrand und als Verbindung in die freie Landschaft.

#### 4.3.5.2 Vermeidung und Minimierung

Die Darstellung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Die Grünflächen ermöglichen den Aufbau einer funktionalen Eingrünung.

### 4.4 ORTSTEILE STETTEN / RUMELTSHAUSEN

#### 4.4.1 Aufnahme gewerbliche Baufläche im Westen von Stetten und Anpassungen an Bestand (3.4.1)

Im Westen von Stetten auf Fl.-Nr. 377/1, 377 TF, 378/2, 382 TF, Gmkg. Rumeltshausen sowie Fl.-Nr. 705, 705/1, Gmkg. Puchschlagen strebt die Gemeinde eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche an. Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 eine noch unbebaute Gewerbefläche (ca. 1,18 ha) dar. Diese wird mit der 4. Änderung um **ca. 7,60 ha** erweitert. Aufgrund der relativ flachen Topographie, der reduzierten Einsehbarkeit (Wäldchen im Norden) und der guten verkehrlichen Anbindung (Kreisstraße DAH 10, fußläufige Verbindung zum Bahnhof) sieht die Gemeinde die Fläche als geeignet. Westlich der Bahnlinie besteht bereits das Sondergebiet „Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“. Die Erweiterung stellt damit einen Lückenschluss her. Zur Einbindung in die Landschaft ist eine umfangreiche Eingrünung vorgesehen. Ca. 2,88 ha Fläche werden als Eingrünungsflächen dargestellt.

Tendenziell möchte die Gemeinde hier Flächen für Betriebe schaffen, die in die gemeindliche Struktur passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, viel Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten sollen hier nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden. Die Entwicklung der Gewerbefläche soll bedarfsangepasst und ggf. in Abschnitten erfolgen.

Zielsetzung ist es, vor allem kleineren Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Mit dem neuen Gewerbegebiet kann die Gemeinde gezielt vorgehen und entsprechende Firmen ansiedeln. Durch die Möglichkeit moderne Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Betrieben zu schaffen, kann sich



die Gemeinde Schwabhausen bei der Gewerbegebietsausweisung bewusst von üblichen Gewerbegebieten abheben. Insbesondere ist hier auch der S-Bahn-Anschluss anzuführen. Damit können attraktive Arbeitsplätze für Fachkräfte entstehen.

Über Fl.-Nr. 378, Gmkg. Rumeltshausen bzw. das bestehende Gewerbegebiet und Fl.-Nr. 378/2, Gmkg. Rumeltshausen soll eine mögliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die St 2047 aufgenommen werden.

Für die verkehrsmäßige Erschließung (insb. Aufnahmefähigkeit der Kreuzung in Stetten) liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST vom Januar 2024 vor. Demnach hat die Kreuzung auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet – innerhalb der Spitzenstunden – die Leistungsfähigkeitsgrenze nicht erreicht. Durch eine zusätzlich Erschließungsstraße von der Staatsstraße im Norden würde die Kreuzung Dorfstraße/ Staatsstraße St 2047 zusätzlich entlastet und die Fahrleistungen reduziert. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet führt nach Aussage des Gutachters ebenfalls potentiell zu geringerem Kfz-Verkehr.

Die im Plangebiet zulässigen Emissionen sind auf der nachfolgenden Planungsebene in einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu berechnen. Dabei ist auch das geplante allgemeine Wohngebiet im Süden von Schwabhausen (3.5.1) als möglicher Immissionsort zu berücksichtigen.

Neben den im Umfeld nachgewiesenen Amphibien ist auf der nachfolgenden Planungsebene der Hinweise des BUND Naturschutzes zu beachten, der für dieses Gebiet Nachweise des stark gefährdeten Rebhuhns nennt.

Nördlich grenzt an die mit der 4. Änderung geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche gem. rechtsgültigem Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ein Wäldchen mit Quelle (Vorschlag LB Nr. 3 und Biotop Nr. 32) an. Die Darstellung des Wäldchens mit Quelle war bereits im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 größer dargestellt, als es der Realität entsprach. Deshalb soll hier eine Anpassung an den Bestand erfolgen. Im Zuge von evtl. Ausgleichsmaßnahmen zum Gewerbegebiet ist jedoch eine Ausweitung des bestehenden Wäldchens denkbar. Hierzu wird auf das folgende Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Im Westen entlang der Bahnlinie schlägt der FNP von 2004 die Ausweisung eines Biotops Nr. 31 „Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken- und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung“ vor. Hier soll eine Anpassung an den Bestand erfolgen und der Biotopvorschlag entnommen werden. Derzeit reicht hier Acker bis zum bestehenden Geh- und Radweg. Auch gemäß den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren der Bahn sind hier keine Biotopstrukturen vorhanden bzw. vorgesehen. Der Maßnahmenplan und Erläuterungsbericht des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Stand 20.10.2009) enthält im Bereich der Fl.-Nr. 705, Gmkg. Puchschlagen die Wiederherstellungsmaßnahme M 12.1-03: „Wiederherstellung der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung“.

Durch die Anpassungen an die tatsächliche Situation ergeben sich keine Veränderungen und keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Folgenden wird deshalb nur die Erweiterung der gewerblichen Baufläche betrachtet.

<b>Fläche</b>	ca. 8,78 ha gewerbliche Baufläche inkl. Erschließung und Grünflächen [Erweiterung der bereits im FNP 2004 Baufläche (ca. 1,18 ha) um ca. 7,60 ha] auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Große Bereiche: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschussituationen sehr frisch, ausgesetzten



	<p>Lagen bis mäßig frisch</p> <p>Im Nordwesten und Südosten: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: sehr hoch</li><li>- Filtervermögen: gering</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken</li></ul> <p>Im Nordosten: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (76b)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: mittel bis hoch</li><li>- Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass</li><li>- wassersensibler Bereich gem. LfU</li></ul> <p><b>Bewertung:</b></p> <p>Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen; im Nordosten zusätzlich zeitweiser Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich)</p>
<p><b>Arten und Biotope</b></p>	<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, Bahnlinie und Sondergebiet Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“;</p> <p>westlich angrenzend, außerhalb der geplanten Gewerbefläche, zwischen der Bahnlinie bzw. dem Geh- u. Radweg: „Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken- und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung“ (Biotopvorschlag gem. FNP 2004)</p> <p>nördlich angrenzend: Wäldchen mit Quelle (Vorschlag LB Nr. 3 und Biotop Nr. 32 gem. FNP 2004, Biotop Nr. 4434-1001-000 „Feuchtbiotop westlich Stetten“ gem. Biotopkartierung), Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum gem. Wald-funktionskarte),</p> <p>nordöstlich angrenzend: Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum gem. Wald-funktionskarte, bei dem der FNP 2004 eine Verbesserung des Waldrandes vorschlägt;</p> <p>Nachweise von Amphibien und Rebhuhn im Umfeld der geplanten Gewerbefläche</p> <p><b>Bewertung:</b></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz; Bereiche mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope im Norden (<i>Wald und Feuchtbiotop</i>), Nordosten (<i>Wald mit Bedeutung als Lebensraum</i>) und westlich des angrenzenden Geh- und Radweges (<i>Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken- und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung</i>) bleiben erhalten;</p> <p>Untersuchungen zum Artenschutz (Amphibien, Rebhuhn) auf der nachfolgenden Planungsebene;</p> <p>Im Jahr 2011 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Stetten West „Sondergebiet Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage“ bereits eine Amphibienuntersuchung zwischen Oberbachern und den westlich folgenden Waldflächen südwestlich von Stetten durchgeführt. Eine Anfrage der Gemeinde Schwabhausen beim Bund Naturschutz im Nov./ Dez. 2022 ergab, dass die Grundaussagen aus</p>



	<p>der Untersuchung noch aktuell sind.</p> <p>Der Schwerpunkt der Amphibien-Lebensräume liegt demnach im Umgriff des Umspannwerkes Oberbachern und der unmittelbar westlich folgenden Waldfläche. Gegebenenfalls stattfindende Wanderungen erfolgen nach aller Wahrscheinlichkeit im Bereich der Waldflächen und dem dort vorgelagerten schattigen Grünlandflächen. Die weiteren vorgefundenen Laichplätze im direkten Umgriff der Kreisstraße sowie im nördlichen Teil bei Stetten wurden als aller Wahrscheinlichkeit nach nicht dauerhaft eingestuft.</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluft- Frischluftentstehung im Randbereich von Bebauung</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, Bahnlinie und Sondergebiet Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“;</p> <p>westlich angrenzend zwischen der Bahnlinie bzw. dem Geh- u. Radweg, außerhalb der geplanten Gewerbeflächen: „Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken- und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung“ (Biotopvorschlag gem. FNP 2004)</p> <p>nördlich und nordöstlich angrenzend kleinere Waldflächen</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Landschaftsbild; Waldflächen und Altgras-/ Hochstaudenflur bleiben erhalten</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, Bahnlinie und Sondergebiet Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage“;</p> <p>westlich angrenzend zwischen der Bahnlinie bzw. dem Geh- u. Radweg, außerhalb der geplanten Gewerbeflächen: „Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken- und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung“ (Biotopvorschlag gem. FNP 2004)</p> <p>nördlich und nordöstlich angrenzend kleinere Waldflächen;</p> <p>westlich und südlich angrenzend bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Naherholung</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt</p>



#### **4.4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nur mit einer Bebauung im Bereich der Darstellung des Flächennutzungsplanes von 2004 zu rechnen. Der restliche Bereich wird vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

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

Mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche mit intensiver Versiegelung ist zu erwarten, dass auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Gewerbebebauung einschließlich Erschließung entsteht. Die vorhandenen Böden lassen eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zu.

#### **4.4.1.2 Vermeidung und Minimierung**

Die Darstellung der Baufläche erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Gewerbeflächen.

Für die vorgesehene gewerbliche Baufläche werden artenarme Ackerstandorte in Anspruch genommen. Die wertvollen Biotopstrukturen und Wälder mit besonderer Bedeutung als Lebensraum im Norden und Nordosten bleiben erhalten. Im Norden und Westen sind umfangreiche Grünflächen im Anschluss an die bestehenden wertvollen Strukturen dargestellt – insbesondere auch im Nordosten (wassersensibler Bereich).

Diese ermöglichen zudem eine Eingrünung und die Entwicklung eines Übergangsbereichs zur freien Landschaft. Auch entlang der Kreisstraße DAH 10 (Dorfstraße) im Süden ist eine Grünfläche vorgesehen.

Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort ist möglich.

#### **4.4.2 Entnahme „Altlastenverdachtsfläche“ östlich Stetten (Anpassung an Bestand) (3.4.2)**

Im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist östlich Stetten auf TF Fl.-Nr. 432/1 bis 20 und 433, Gmkg. Rumeltshausen eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Gemäß Schreiben des Landratsamts Dachau vom 16.05.2003 wurde die Fläche aus dem Kataster für Altlastenverdachtsflächen nach Art. 3 BayBodSchG gestrichen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend eine Anpassung und Herausnahme der „Altlastenverdachtsfläche“.

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

#### **4.4.3 Anpassung Darstellung Wohnbaufläche im Norden von Stetten an den Bestand (3.4.3)**

Im Norden von Stetten wird die Darstellung der Wohnbaufläche an den Bestand bzw. den Bebauungsplan „Stetten Nr. 4“ angepasst.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Situation. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.



#### 4.4.4 Herausnahme von Flächen als WA nördlich der Dorfstraße und nördlich der Altstettenstraße in Stetten/ Rumeltshausen (3.4.4)

Zwei im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 als Wohnbauflächen vorgesehene Bereiche in Stetten/ Rumeltshausen sollen aus dem Flächennutzungsplan als WA entnommen werden, da eine Wohnbebauung hier auf absehbare Zeit nicht umsetzbar ist.

Auf Fl.-Nr. 281, Gmkg. Rumeltshausen zwischen Dorfstraße und Altstettenstraße (ca. 0,49 ha) erfolgt stattdessen entsprechend der derzeitigen Nutzung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Bereich nördlich der Dorfstraße auf Fl.-Nr. 222 TF, 279 TF, 279/1 TF, Gmkg. Rumeltshausen (ca. 0,32 ha) wird ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

<b>Fläche</b>	ca. 0,49 ha Intensivgrünland zwischen Dorfstraße und Altstettenstraße ca. 0,32 ha Acker nördlich der Altstettenstraße
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Zwischen Dorfstraße und Altstettenstraße: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken Nördlich der Dorfstraße: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschusssituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung bzw. umgeben von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich



	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich; Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Altstettenstraße, der Dorfstraße und auf dem Feldweg nördlich der Altstettenstraße
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### **4.4.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und die Flächen bleiben weiterhin im Siedlungskonzept der Gemeinde Schwabhausen.

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

Mit der Zurücknahme der geplanten Wohnbauflächen ist zu erwarten, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **4.4.4.2 Vermeidung und Minimierung**

Durch die Zurücknahme der Bauflächen wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden.

#### **4.4.5 Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen / Darstellung Verknüpfungsbereich im Bereich von Stetten/ Rumeltshausen (3.4.5)**

Entsprechend dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 29.01.2020 erfolgt nachrichtlich die Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen und die Darstellung der Verknüpfung im Umfeld von Stetten/ Rumeltshausen. Demnach wurde die Ortsdurchfahrt im Bereich der Kreisstraße DAH 10 erweitert und die beiden Siedlungen als geschlossene Ortslage eingestuft. Lediglich der Abschnitt, in dem die Bebauung rückwärtig über das innerörtliche Straßennetz erschlossen wird, ist als Verknüpfungsbereich darzustellen. Anbauverbote (gem. BayStr.WG Art. 23 Abs. 1: bei Kreisstraßen: Anbauverbotszone = 15 m) gelten für sog. freie Strecken (d. h. außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) und für Verknüpfungsbereiche.

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.



#### **4.4.6 Aufnahme Signatur „Kirche“ für die denkmalgeschützte Filialkirche Rumeltshausen – St. Laurentius**

Die denkmalgeschützte Filialkirche Rumeltshausen – St. Laurentius (Fl.-Nr. 10, Gemarkung Rumeltshausen) wird mit einer Signatur „Kirche“ versehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

#### **4.4.7 Anpassung der Anbauverbotszone entlang der St 2047 im Bereich des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“ in Stetten**

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

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

#### **4.4.8 Erweiterung Wohnbaufläche in Stetten/ Rumeltshausen nördlich der Dorfstraße (3.4.8)**

Auf Fl.-Nr. 295 und Fl.-Nr. 296 (TF), Gmkg. Rumeltshausen stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 eine noch unbebaute Wohnbaufläche (ca. 0,53 ha) dar. Diese Fläche soll nach Westen auf Fl.-Nr. 296 (TF), Gmkg. Rumeltshausen um **ca. 0,32 ha** erweitert und der im bisherigen Flächennutzungsplan an dieser Stelle vorgesehene Grünstreifen (derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt) reduziert werden.

Zur Vereinbarkeit mit den landwirtschaftlichen Belangen im nördlich angrenzenden Dorfgebiet ist auf der nachfolgenden Ebene ggf. ein Immissionsgutachten zu erstellen.

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße DAH 10 ist im nachgeführten Bebauungsplanverfahren der Verkehrslärm näher zu betrachten und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

<b>Fläche</b>	ca. 0,32 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Beschreibung:</b> Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken
	<b>Bewertung:</b> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<b>Beschreibung:</b> Ackerfläche im Anschluss an bestehende Bebauung; gem. Artenschutzkartierung Nachweis zweier rückläufiger Ackerwildkräuter (Ackerröte, Gewöhnlicher Frauenspiegel) im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 296



	<p><u>Bewertung:</u> auf der nachfolgenden Planungsebene sind Kartierungen hinsichtlich Vorkommen der Ackerwildkräuter und evtl. daraus abzuleitenden Maßnahmen durchzuführen</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung</p>
	<p><u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich</p>
	<p><u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich</p>
	<p><u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität; evtl. Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im nördlich angrenzenden Dorfgebiet</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt</p>

#### 4.4.8.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohngebäude mit entsprechender Erschließung entstehen. Dafür werden Flächen versiegelt. Von landwirtschaftlichen Betrieben im Norden können evtl. Immissionen auf die Fläche einwirken. Dies wäre ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene zu untersuchen.

Die hohe Durchlässigkeit des Bodens ermöglicht eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort, wodurch der Wasserhaushalt weniger stark beeinträchtigt wird.

Grünflächen im Westen ermöglichen eine Eingrünung des Gebiets.

#### 4.4.8.2 Vermeidung und Minimierung

Für die geplante Erweiterung der Baufläche werden artenarme Ackerstandorte in Anspruch genommen. Die Darstellung der Baufläche erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.



Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kann voraussichtlich durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vermieden werden.

Die Darstellung einer Grünfläche ermöglicht die Entwicklung eines Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Landschaft.

#### **4.4.9 Anpassung WA in MD im Osten von Rumeltshausen um Umfeld des bestehenden Gasthauses (3.4.9)**

Nach Einschätzung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München (vom 17.02.2022, M 11 K 20.5175) wäre der faktische Schutzcharakter im Umfeld des bestehenden Gasthauses in Rumeltshausen voraussichtlich als Dorfgebiet einzustufen.

Die Gemeinde hat sich hierzu auch mit dem Landratsamt Dachau abgestimmt. Aufgrund der faktischen Einstufung als MD soll der Flächennutzungsplan insofern an die tatsächliche Situation angepasst werden, als die Darstellung der Flurstücke westlich der Eichenstraße (Fl.-Nr. 21/4, 21 und 19, Gmkg. Rumeltshausen) von WA in MD umgewandelt wird.

Östlich der Eichenstraße soll die Darstellung als WA beibehalten werden.

Es findet keine Veränderung gegenüber dem aktuellen Bestand statt. Der Flächennutzungsplan wird an die bestehende Situation angeglichen. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.

### **4.5 ORTSTEIL SCHWABHAUSEN**

#### **4.5.1 Aufnahme Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen und Darstellung der bestehenden Wegeverbindung zum Bahnhof (3.5.1)**

Im Süden von Schwabhausen soll auf Fl.-Nr. 889, 838 (TF) und 897 (TF), Gmkg. Schwabhausen eine Wohnbaufläche im Anschluss an das bestehende WA neu dargestellt werden (**ca. 4,56 ha**). Neben Einfamilienhäusern können hier im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Grünflächen ermöglichen eine Gliederung und Auflockerung sowie Eingrünung und Einbindung in die Landschaft. Im Süden ist ein Spielplatz vorgesehen.

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

Im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Hauptwasserleitung quert die Fläche im Osten. Westlich grenzt eine Fuß-/ Radwegverbindung an.

Durch eine schalltechnische Untersuchung ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob die bestandsgeschützte Siloanlage (Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage auf Fl.-Nr. 700/1, Gmkg. Puchschlagen mit Emissionskontingenten tags 70 dB(A)/ nachts 55 dB(A)) durch die geplante Wohnbebauung im Süden von Schwabhausen in ihren Rechten eingeschränkt und ggf. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt wird. Dabei ist auch das geplante Gewerbegebiet im Westen von Stetten sowie die Bahnlinie zu berücksichtigen. Ggf. sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind zudem hydraulische Berechnungen durchzuführen und zu prüfen, inwieweit bauliche Maßnahmen, insbesondere für den Rückhalt von Niederschlagswasser erforderlich sind.

Außerdem ist ggf. ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das u. a. ermittelt, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann.



Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen potentielle Feldlerchenhabitate dar. Um nachteilige Beeinträchtigungen auf Feldlerchen auszuschließen, sind auf der nachfolgenden Planungsebene entsprechende Untersuchungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen abzuleiten.

Die bestehende Wegeverbindung im Süden von Schwabhausen zum Bahnhof über die Fl.-Nr. 852/6, 835, 838 und 840 der Gemarkung Schwabhausen soll als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ (gelbe Punktlinie) in den FNP aufgenommen werden. Da der Weg bereits besteht, ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Bestand. Eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich. Im Folgenden wird deshalb nur die Aufnahme der Wohnbaufläche betrachtet.

<b>Fläche</b>	ca. 4,56 ha Acker
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschussituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Ackerfläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; potentielle Feldlerchenhabitate
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich; westlich der Fläche besteht eine Fuß- / Radwegverbindung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität



<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt
------------------------------	--

#### 4.5.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohngebäude mit entsprechender Erschließung entstehen. Dafür werden Flächen versiegelt.

Die hohe Durchlässigkeit des Bodens ermöglicht eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, wodurch der Wasserhaushalt weniger stark beeinträchtigt wird.

Grünflächen in den Randbereichen schaffen eine Einbindung und einen geeigneten Übergang zur Landschaft.

#### 4.5.1.2 Vermeidung und Minimierung

Für die geplante Erweiterung der Baufläche werden artenarme Ackerstandorte in Anspruch genommen. Die Darstellung der Baufläche erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kann voraussichtlich durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vermieden werden.

Grünflächen ermöglichen die Entwicklung eines Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Landschaft.

#### 4.5.2 Rücknahme von Wohnbauflächen östlich der Arnbacher Straße in Schwabhausen (3.5.2)

Östlich der Arnbacher Straße auf Fl.-Nr. 67 TF, 68 TF, 69, 69/4, 69/5, 71 und 72, Gmkg. Schwabhausen ist auf absehbare Zeit keine Wohnbebauung umsetzbar. Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellten Wohnbauflächen werden deshalb herausgenommen (**ca. 2,78 ha**) und hier stattdessen entsprechend der derzeitigen Nutzung landwirtschaftliche Flächen abgebildet.

Für die Umsetzung der Wegeverbindung fehlt der Zugriff auf die Fläche. Die Darstellung entfällt deshalb genauso, wie die nicht bestehende Baumreihe.

<b>Fläche</b>	ca. 2,78 ha Intensivgrünland
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung)



	<p>gung unterschiedlicher Herkunft) (16b)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: im Oberboden mittel, im Unterboden gering</li><li>- Filtervermögen: sehr hoch</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht, entwässert bis sehr frisch</li></ul> <p>Im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (76b)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: mittel bis hoch</li><li>- Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass</li><li>- wassersensibler Bereich gem. LfU</li></ul>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund des möglichen Einflusses von Wasser (wassersensibler Bereich)</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich; Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Arnbacher Straße und dem südlich angrenzenden Feldweg; geplante Wegeverbindung gem. FNP 2004 vom Feldweg im Süden zur Römerstraße im Norden</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität; Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>im Bereich der geplanten Änderung nicht bekannt</p>



### 4.5.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind die Flächen weiterhin im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt, obwohl derzeit keine Umsetzungsmöglichkeit besteht.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Zurücknahme der geplanten Wohnbauflächen ist zu erwarten, dass die Flächen wie bisher auch landwirtschaftlich genutzt werden. Um den Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, sind dafür an anderer Stelle Darstellungen notwendig.

### 4.5.2.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die Zurücknahme der Bauflächen wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden.

### 4.5.3 Aufnahme MU östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße und Anpassungen an den Bestand (3.5.3)

Östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Lokalbahn“ geplant. Die Fl.-Nr. 364/6 TF, 364/7, 364/21 und 839 TF, Gmkg. Schwabhausen sollen entsprechend dem B-Plan als urbanes Gebiet (MU) aufgenommen werden (ca. 0,27 ha). Hier ist eine Mischung aus Wohnnutzung, ggf. betreutem Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Lokalen, etc. vorgesehen. Die genaue Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei ist auch ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Die im FNP 2004 dargestellten Gehölze bestehen nicht mehr. Deshalb erfolgt eine Anpassung an den Bestand und Herausnahme des nicht mehr vorhandenen Baumbestands.

Das bestehende Betriebsgebäude auf der Ostseite des Bahnhofs wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im FNP 2004 war an dieser Stelle eine Grünfläche.

Außerdem erfolgt eine Anpassung der Verkehrsfläche (Parkplatz, Zufahrt) am Bahnhof in Schwabhausen an den Bestand. Die Zufahrt wurde am 07.05.2019 als Ortsstraße gewidmet.

Durch die Anpassungen an die tatsächliche Situation ergeben sich keine Veränderungen und keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Folgenden wird deshalb nur die Aufnahme der Baufläche (MU) betrachtet.

<b>Fläche</b>	ca. 0,27 ha Brache
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Im Westen: Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) (16b) - Durchlässigkeit: im Oberboden mittel, im Unterboden gering - Filtervermögen: sehr hoch - ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht, entwässert bis sehr frisch Im Osten: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Mo-



	lasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage (50a) - Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden gering - Filtervermögen: mittel bis hoch - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ausgesetzten Lagen auch mäßig frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser relativ gering aufgrund der mittleren bis geringen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem mittleren bis sehr hohen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Brache (ehemalige Gehölzreihe) östlich des Bahnhofsgeländes bzw. der Zufahrt zum Bahnhof; östlich Wohnbebauung und nördlich Münchener Straße (St 2047) angrenzend
	<u>Bewertung:</u> Relativ geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung
	<u>Bewertung:</u> aufgrund der Kleinflächigkeit untergeordnete Bedeutung für Klima und Luft
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> Brache (ehemalige Gehölzreihe) östlich des Bahnhofsgeländes bzw. der Zufahrt zum Bahnhof; östlich Wohnbebauung und nördlich Münchener Straße (St 2047) angrenzend
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Brache (ehemalige Gehölzreihe) östlich des Bahnhofsgeländes bzw. der Zufahrt zum Bahnhof; östlich Wohnbebauung und nördlich Münchener Straße (St 2047) angrenzend
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt

#### 4.5.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Areal weiterhin wie im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



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

Im Bereich der geplanten urbanen Baufläche ist relativ dichte Bebauung (Wohngebäude, ggf. betreutes Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Lokale, etc.) zu erwarten. Dafür werden Flächen versiegelt. Die Nachverdichtung entspricht den Zielsetzungen des LEP und BauGB.

#### **4.5.3.2 Vermeidung und Minimierung**

Für die geplante Erweiterung der Baufläche wird eine Fläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung / Bahnhofszufahrt in Anspruch genommen.

Für die Erschließung kann die bestehende Straße genutzt werden, wodurch sich der Flächenverbrauch verringert.

Durch Nachverdichtung im Innenbereich in S-Bahn-Nähe werden zusätzliche Versiegelungen im Außenbereich vermieden.

#### **4.5.4 Anpassung der Darstellung des Standortes des Mobilfunkmastes auf Fl.-Nr. 504, Gmkg. Schwabhausen (3.5.4)**

Im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist auf Fl.-Nr. 456, Gmkg. Schwabhausen ein Standort für Mobilfunkmasten dargestellt. Der Mobilfunkmast befindet sich jedoch im Wald (Kaltenbrunnholz) nördlich Schwabhausen auf Fl.-Nr. 504, Gmkg. Schwabhausen. Der Standort wird im Flächennutzungsplan angepasst.

Es findet keine Veränderung gegenüber dem aktuellen Bestand statt. Der Flächennutzungsplan wird an die bestehende Situation angeglichen. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.

#### **4.5.5 Anpassungen im Bereich der B-Pläne Schwabhausen „Südost 2“ und „Südost – 2. Teiländerung und Erweiterung“ (3.5.5)**

Fl.-Nr. 844 TF, 844/19 und 844/20, Gmkg. Schwabhausen werden entsprechend dem Bebauungsplan Schwabhausen „Südost 2“ vom 05.04.2005 als Wohnbaufläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 war hier eine Grünfläche (Spielplatz) vorgesehen.

Außerdem erfolgt im Bereich der 2. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans „Südost“ vom 29.01.2013 (östlich des Kindergartens) eine Anpassung der Darstellung der Grünfläche und des Parkplatzes auf Fl.-Nr. 840 TF, Gmkg. Schwabhausen an die Ist-Situation.

Es erfolgt lediglich eine Angleichung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Situation. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.

#### **4.5.6 Anpassungen im Bereich des B-Planes „Sportgelände Schwabhausen, 3. Änderung und Erweiterung“ (3.5.6)**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Sportgelände Schwabhausen, 3. Änderung und Erweiterung“ vom 16.03.2021 erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Darstellungen des rechtsgültigen B-Planes.

Die Erweiterungsfläche für den Bauhof auf Fl.-Nr. 233 und 234 TF, Gmkg. Schwabhausen wird gemäß der mittlerweile rechtskräftigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der FNP von 2004 zeigt hier eine Fläche für die Landwirtschaft auf.



Die Fläche für das Kinderhaus auf Fl.-Nr. 15, Gmkg. Schwabhausen ist als Gemeinbedarfsfläche anzupassen. Im FNP von 2004 war hier MD / Grünfläche vorgesehen. Die Flächen von Turnhalle, Vereinsheim, Tennisplatz etc. sind ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen darzustellen.

Entsprechend dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 29.01.2020 erfolgt nachrichtlich eine Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenze, die nun bereits im Bereich der Zufahrt zur Feuerwehr beginnt.

Im Süden entlang des südlichen Rothbaches wird die im B-Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die Darstellungen aufgenommen.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 30.09.2022 ist das abgeschätzte Überschwemmungsgebiet ebenfalls aus dem Bebauungsplan übernommen.

Die im FNP 2004 enthaltene Hochspannungsfreileitung ist nicht mehr vorhanden und wird entnommen.

Außerdem erfolgt eine Aufnahme des Geh- und Radweges vom Anemonen-/ Veilchenring im Süden zum Sportplatz als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung.

Durch die Anpassungen wird lediglich die tatsächliche Situation und die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bzw. die Aussagen der rechtskräftigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.

#### **4.5.7 Darstellung eines Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ östlich der ehemaligen Kläranlage (Abwasserpumpanlage / Umspannstation) gem. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (3.5.7)**

Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 vorgesehene Kläranlage besteht nicht mehr. Die Bezeichnung „Kläranlage“ an der „Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser / Umspannstation“ wird deshalb gestrichen.

Fl.-Nr. 251 und 252, Gmkg. Rumeltshausen sind gem. der mittlerweile rechtskräftigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 als Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit umgebenden Grünflächen und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Norden entlang des Rothbaches darzustellen.

Mögliche Umweltauswirkungen wurden bereits im Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Angleichung der Darstellung nicht zu erwarten.

#### **4.5.8 Darstellung der Baumgruppe auf Fl.-Nr. 52/1, Gmkg. Schwabhausen als Naturdenkmal (3.5.8)**

Für die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 als geplantes Naturdenkmal dargestellte Baumgruppe östlich der Arnbacher Straße im Norden von Schwabhausen (Fl.-Nr. 52/1, Gmkg. Schwabhausen) besteht mittlerweile die Verordnung über das Naturdenkmal „Sieben große alte Eichen und Linden in der Baumgruppe an der Arnbacher Straße in Schwabhausen“ vom 20.09.2019. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird deshalb von „geplantes“ in „bestehendes“ Naturdenkmal geändert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dadurch nicht.



#### **4.5.9 Darstellung des Weges vom Bahnhof im Südosten von Schwabhausen zur Kreisstraße DAH 10 als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ (3.5.9)**

Der Weg vom Bahnhof im Südosten von Schwabhausen zur Kreisstraße DAH 10 soll als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ in den FNP aufgenommen werden.

Da der Weg bereits besteht und lediglich eine Anpassung der Darstellung des FNP stattfindet, sind keine Veränderungen gegenüber der tatsächlichen Situation zu erwarten. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.

#### **4.5.10 Anpassung der Darstellung im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Schwabhausen „Augsburger Straße 8“ (3.5.10)**

Die bisher als Mischgebiet (MI) dargestellte Fläche Fl.-Nr. 1, Gmkg. Schwabhausen, mit dem bestehenden Baudenkmal (ehem. Gasthaus) soll entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schwabhausen „Augsburger Straße 8“ zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses in der Fassung vom 07.05.2019 in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Die Darstellung der Bäume wird an die Festsetzung im Bebauungsplan angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird an die bestehende verbindliche Bauleitplanung angepasst. Mögliche Umweltauswirkungen wurden im Verfahren zum Bebauungsplan behandelt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die neue Darstellung nicht zu erwarten.

#### **4.5.11 Erweiterung WA im Westen von Schwabhausen nördlich der Augsburger Straße (3.5.11)**

Im Westen von Schwabhausen auf Fl.-Nr. 223 TF sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 eine geplante Wohnbaufläche (ca. 0,92 ha) vor, die noch unbebaut ist. Diese soll nach Westen um **ca. 1,82 ha** erweitert werden. Im FNP 2004 ist in dem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung können hier neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch Grünflächen erfolgt eine Gliederung und Auflockerung sowie Eingrünung und Einbindung in die Landschaft. Im Norden der geplanten Wohnbaufläche befindet sich eine Geländemulde, in der sich bei Starkregen evtl. Wasser sammelt. Am tiefsten Geländebereich im Nordosten zwischen bestehender und neu geplanter Bebauung ist eine Grünfläche dargestellt, die ermöglicht auf wild abfließendes Oberflächenwasser reagieren zu können.

Auf der nachfolgenden Planungsebene ist eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zu erstellen. Dabei sind u. a. die südlich angrenzende Staatsstraße St 2047, der Bauhof, die Feuerwehr und der Sportplatz zu berücksichtigen.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen potentielle Feldlerchenhabitate dar. Um nachteilige Beeinträchtigungen auf Feldlerchen auszuschließen, sind auf der nachfolgenden Planungsebene entsprechende Untersuchungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen abzuleiten.

<b>Fläche</b>	ca. 2,74 ha Wohnbaufläche inkl. Erschließung und Grünflächen [Erweiterung der bereits im FNP 2004 dargestellten Baufläche (ca. 0,92 ha) um ca. 1,82 ha] auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Nördlicher Bereich: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a)



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden auch gering</li><li>- Filtervermögen: mittel</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: sehr frisch, bei stärkerem Wasserzuschuss oder bei gehemmtem Wasserablauf mäßig feucht</li><li>- wassersensibler Bereich gem. LfU</li></ul> <p>Mittlerer Bereich: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: hoch (bis mittel)</li><li>- Filtervermögen: gering</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschusssituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch</li></ul> <p>Südlicher Bereich: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Ton-schluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage (50a)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden gering</li><li>- Filtervermögen: mittel bis hoch</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ausgesetzten Lagen auch mäßig frisch</li></ul>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Im nördlichen und mittleren Bereich Risiko von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser aufgrund der mittleren bis hohen Durchlässigkeit und dem mittleren bis geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich im Norden)</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) im Anschluss an bestehende Wohnbebauung; potentielle Feldlerchenhabitate</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Landschaftsbild</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung; südlich angrenzend entlang der Augsburgs Straße bestehende Fuß- und Radwegeverbindung</p>



	<b>Bewertung:</b> untergeordnete Bedeutung der Flächen für die Naherholung; Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt

#### 4.5.11.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nur mit einer Bebauung im Bereich der Darstellung des Flächennutzungsplanes von 2004 zu rechnen. Die restliche Fläche ist weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung lässt sich die Fläche besser nutzen. Grünflächen in den Randbereichen ermöglichen die Entwicklung von Grünstrukturen am künftigen Ortsrand und als Verbindung in die freie Landschaft.

Am tiefsten Geländebereich im Nordosten zwischen bestehender und neu geplanter Bebauung kann durch die Darstellung einer Grünfläche auf wild abfließendes Oberflächenwasser reagiert werden.

#### 4.5.11.2 Vermeidung und Minimierung

Die Darstellung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Die Grünflächen ermöglichen den Aufbau einer funktionalen Eingrünung und dienen insbesondere im Norden gleichzeitig der Lenkung von wild abfließendem Oberflächenwasser (Mulde, wassersensibler Bereich im Norden).



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

Im Osten von Schwabhausen stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ eine gewerbliche Baufläche dar, die noch unbebaut ist. Eine Umsetzung der Baufläche auf Fl.-Nr. 328 TF, Gmkg. Rumeltshausen, ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund soll die Darstellung der gewerblichen Baufläche aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden (ca. 2,11 ha).

<b>Fläche</b>	ca. 2,11 ha Acker
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet; Fuß- und Radwegeverbindung südlich angrenzend
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität; Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten



<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Änderung nicht bekannt
------------------------------	---

#### 4.5.12.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine derzeit nicht realisierbare Baufläche im FNP dargestellt.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Zurücknahme der geplanten Gewerbefläche ist zu erwarten, dass die Flächen wie bisher auch landwirtschaftlich genutzt werden. Dafür ist die Aufnahme von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle erforderlich, um den Bedarf decken zu können.

#### 4.5.12.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die Zurücknahme der Baufläche wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden.

#### 4.5.13 Herausnahme Wohnbaufläche im Norden von Schwabhausen östlich der Bergstraße (3.5.13)

Im Norden von Schwabhausen östlich der Bergstraße auf Fl.-Nr. 479 TF, Gmkg. Schwabhausen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 eine noch unbebaute Wohnbaufläche von **ca. 0,29 ha** dargestellt. Da diese auf absehbare Zeit nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht, soll die Darstellung aus dem Flächennutzungsplan entnommen und hier stattdessen eine Fläche für die Landwirtschaft aufgezeigt werden.

<b>Fläche</b>	ca. 0,29 ha Acker
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschussituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung



	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich; Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bergstraße
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität; Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Änderung nicht bekannt

#### 4.5.13.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt weiterhin die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes, obwohl nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umsetzungsmöglichkeit als Baufläche besteht.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Zurücknahme der geplanten Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass die Fläche wie bisher auch landwirtschaftlich genutzt wird. Dafür ist die Aufnahme von Bauflächen an anderer Stelle notwendig, um den Bedarf decken zu können.

#### 4.5.13.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die Zurücknahme der Baufläche wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden.



**4.5.14 Herausnahme Wohnbaufläche zwischen Veilchenring und Anemonenring nördlich der Frühlingsstraße in Schwabhausen und Anpassung der Wohnbauflächen nördlich der Frühlingsstraße an den Bestand (3.5.14)**

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte noch unbebaute Wohnbaufläche auf Fl.-Nr. 866 TF, Gmkg. Schwabhausen steht auf absehbare Zeit nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Deshalb soll die Wohnbaufläche (**ca. 0,29 ha**) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und hier stattdessen wie im Umfeld eine Grünfläche dargestellt werden.

Außerdem erfolgt mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Bauflächen nördlich der Frühlingsstraße an den Bestand. Dadurch ergeben sich keine Veränderungen und keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Folgenden wird deshalb nur die Rücknahme der Wohnbaufläche betrachtet.

<b>Fläche</b>	ca. 0,29 ha Intensivgrünland
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) (76a) - Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch - Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel - ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass - wassersensibler Bereich, im FNP 2004 dargestellt als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich)
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich; Fuß- und Rad-



	wegeverbindungen westlich und östlich mit Anbindung an das Sportgelände
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fläche ohne Aufenthaltsqualität; Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Änderung nicht bekannt

#### 4.5.14.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine derzeit nicht realisierbare Baufläche im FNP dargestellt.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Zurücknahme der geplanten Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass die Fläche wie bisher auch landwirtschaftlich genutzt wird. Um den Bedarf decken zu können, ist dafür an anderer Stelle die Aufnahme von Wohnbauflächen erforderlich.

#### 4.5.14.2 Vermeidung und Minimierung

Durch die Zurücknahme der Baufläche wird eine Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden.

#### 4.5.15 Darstellung einer „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern östlich der Arnbacher Straße im Norden von Schwabhausen (3.5.15)

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ auf Fl.-Nr. 120, Gmkg. Schwabhausen soll ein eine „Fläche für soziale Zwecke“ (Baufläche für den Gemeinbedarf – Soziale Einrichtung) zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern geändert werden.

<b>Fläche</b>	ca. 0,69 ha bereits bebaute Fläche und Rasenfläche
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Westlicher Bereich: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) - Durchlässigkeit: hoch (bis mittel) - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: frisch, in Wasserzuschussituationen sehr frisch, ausgesetzten Lagen bis mäßig frisch Östlicher Bereich: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Ton-schluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage (50a)



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden gering</li><li>- Filtervermögen: mittel bis hoch</li><li>- ökologischer Feuchtegrad: frisch, in ausgesetzten Lagen auch mäßig frisch</li></ul> <p><u>Bewertung:</u> Im westlichen Bereich Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p><u>Beschreibung:</u> Bereits teilweise bebaute Fläche / Rasenfläche zwischen Wertstoffhof und Friedhof</p>
	<p><u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung</p>
	<p><u>Bewertung:</u> klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u> Bereits teilweise bebaute Fläche / Rasenfläche zwischen Wertstoffhof und Friedhof</p>
	<p><u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u> Bereits teilweise bebaute Fläche / Rasenfläche zwischen Wertstoffhof und Friedhof; westlich angrenzend entlang der Arnbacher Straße Fuß- und Radwegeverbindung</p>
	<p><u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung für Naherholung, Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt

#### 4.5.15.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Es ist bereits eine Bebauung zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern vorhanden.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung als „Baufläche für den Gemeinbedarf – Soziale Einrichtung“ findet eine Anpassung an den Bestand statt. Im Süden ist eine Eingrünung durch Baumpflanzungen geplant.



#### 4.5.15.2 Vermeidung und Minimierung

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und wird zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern genutzt. Es findet eine Anpassung an den Bestand statt.

Durch Baumpflanzungen kann das Areal in die Landschaft eingebunden werden.

#### 4.5.16 Anpassung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen zwischen Hardtstraße und Rothbach (3.5.16)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist im Osten von Schwabhausen zwischen Hardtstraße und Rothbach eine noch unbebaute Wohnbaufläche (ca. 4,04 ha inkl. Grünflächen) auf Fl.-Nr. 377 TF, 338/1 TF, 379 TF und 380, Gmkg. Schwabhausen, dargestellt. Nördlich der Fläche verläuft der Rothbach, für den der Flächennutzungsplan die Ausweisung von Pufferstreifen vorschlägt sowie eine Hauptabwasserleitung. Östlich der Fläche befindet sich ein Graben. Das Gebiet ist im FNP als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ gekennzeichnet.

Mit der 4. Änderung wird eine bessere Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung ermöglicht, wobei zum Rothbach weiterhin ein Abstand von mind. 15 bis 20 m eingehalten und als Grünfläche dargestellt ist. Damit können die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Gewässersystem südlich der Glonn“ und das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes beachtet werden. Auf der nachfolgenden Planungsebene ist sicherzustellen, dass der regionale Biotopverbund nicht unterbrochen wird (vgl. RP 14 B I Z 1.3.3) und die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RP 14 B I G 1.2.2.05.10) entsprechend Berücksichtigung finden.

Mehrfamilienhäuser, die auf der Fläche neben Einfamilienhäusern entstehen könnten, tragen zum Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Zur Verteilung des Verkehrs ist eine dreifache Anbindung an das vorhandene Straßennetz vorgesehen. Da sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich befindet, sind auf der nachfolgenden Planungsebene im Vorfeld entsprechende Prüfungen (Baugrund, Überschwemmungsgefahr) erforderlich.

Die Fläche im Südosten auf Fl.-Nr. 377 TF steht auf absehbare Zeit nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung und wird deshalb als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier erfolgt zudem eine Aufnahme der bestehenden Gehölzreihe entlang des Grabens. Gegenüber der Darstellung im FNP von 2004 verringert sich die Flächeninanspruchnahme um **ca. 0,40 ha**.

<b>Fläche</b>	ca. 3,64 ha Wohnbaufläche inkl. Erschließung und Grünflächen (Verringerung ggü. der ursprünglichen Darstellung im FNP 2004 um ca. 0,40 ha) auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Boden und Wasser</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Im nördlichen Bereich: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) (76a)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch</li> <li>- Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel</li> <li>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass</li> <li>- wassersensibler Bereich, im FNP 2004 dargestellt als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“</li> </ul> <p>Im südlichen Bereich: Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) (16b)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchlässigkeit: im Oberboden mittel, im Unterboden gering</li> </ul>



	<p>- Filtervermögen: sehr hoch</p> <p>- ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht, entwässert bis sehr frisch</p> <p>- im FNP 2004 dargestellt als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser insbesondere im nördlichen Bereich aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen und dem zeitweisen Einfluss von Wasser (wassersensibler Bereich) – auf der nachfolgenden Planungsebene sind im Vorfeld entsprechende Prüfungen (Baugrund, Überschwemmungsgefahr) notwendig</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland) im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, nördlich angrenzend Rothbach, östlich angrenzend Graben - südöstlich der Fläche begleitet von Gehölzstrukturen</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Bedeutung der Gewässer für den Arten- und Biotopschutz, Rothbach als Biotopverbundachse;</p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Flächen</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung; Rothbach als Kaltluftabflussbahn</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Flächen für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum; Kaltluftabflussbahn bleibt frei von Bebauung (mind. 15 – 20 m Abstand zum Rothbach)</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, nördlich angrenzend Rothbach, östlich angrenzend Graben - südöstlich der Fläche begleitet von Gehölzstrukturen</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Landschaftsbild</p>
<b>Mensch</b>	<p><u>Beschreibung:</u></p> <p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, nördlich angrenzend Rothbach, östlich angrenzend Graben - südöstlich der Fläche begleitet von Gehölzstrukturen</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>untergeordnete Bedeutung der Flächen für die Naherholung</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>im Bereich der geplanten Bauflächen nicht bekannt</p>



#### **4.5.16.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt weiterhin die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes und es ist mit einer Bebauung der darin vorgesehenen Bauflächen zu rechnen.

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

Durch die Änderung der Darstellung kann die Fläche besser genutzt werden. Im Bereich der Wohnbaufläche ist eine Bebauung durch Wohngebäude mit entsprechender Erschließung zu erwarten. Dafür werden Flächen versiegelt.

Die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche im Süden bleibt weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Flächeninanspruchnahme verringert sich ggü. der Darstellung im FNP von 2004 um ca. 0,40 ha.

Das bestehende Straßennetz wird aufgegriffen. Zum Rothbach hin verbleibt eine Grünfläche (mind. 15 – 20 m), die die Entwicklung eines Pufferstreifens -- wie im FNP 2004 vorgesehen – ermöglicht. Auch im Bereich des Grabens im östlichen Anschluss ist eine Grünfläche vorgesehen, die gleichzeitig der Entwicklung einer Eingrünung und Einbindung der Baufläche in die Landschaft dienen kann.

Da sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich befindet, sind auf der nachfolgenden Planungsebene im Vorfeld entsprechende Prüfungen (Überschwemmungsgefahr, Baugrund) erforderlich.

#### **4.5.16.2 Vermeidung und Minimierung**

Für die vorgesehene Bebauung werden artenarme intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Durch den direkten Anschluss der Bauflächen an bestehende Siedlungsbereiche können für die Erschließung bestehende Straßen und Wege aufgegriffen werden, wodurch sich der Flächenverbrauch verringert.

Grünflächen entlang des Rothbachs (ca. 15 bis 20 m) und entlang des Grabens im Osten ermöglichen die Entwicklung von Pufferstreifen und eine Einbindung in die Landschaft.

Durch die Herausnahme der nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche im Süden verringert sich die Flächeninanspruchnahme ggü. der Darstellung im FNP von 2004 um ca. 0,40 ha.

#### **4.5.17 Anpassung der Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes „Schwabhausen Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ (3.5.17)**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Schwabhausen Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ vom 04.02.2020 werden die Darstellungen des B-Planes in den Flächennutzungsplan übernommen.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Situation bzw. die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Damit erübrigen sich eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands.



## 4.6 ORTSTEIL MACHTENSTEIN

### 4.6.1 Ergänzung Symbol „ND“ bei Naturdenkmälern bei Machtenstein (3.6.1)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 sind bei Machtenstein die zwei Naturdenkmäler Nr. 6 und Nr. 7 dargestellt. Hier wird das entsprechende Symbol „ND“ nachrichtlich ergänzt. Veränderungen ggü. dem Bestand ergeben sich dadurch nicht. Eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

### 4.6.2 Erweiterung MD im Norden von Machtenstein (3.6.2)

Die östliche Teilfläche von Fl.-Nr. 411, Gmkg. Kreuzholzhausen (**ca. 0,07 ha**) soll als MD in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um die Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes durch Bau eines Betriebsgebäudes zu ermöglichen.

Der bisherige Flächennutzungsplan hat hier eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte bestehende Naturdenkmal darf durch den Bau des Betriebsgebäudes nicht beeinträchtigt werden.

<b>Fläche</b>	ca. 0,07 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
<b>Boden und Wasser</b>	<u>Beschreibung:</u> Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47) - Durchlässigkeit: sehr hoch - Filtervermögen: gering - ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken
	<u>Bewertung:</u> Risiko des Stoffeintrags in Boden und Grundwasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens verbunden mit dem geringen Filtervermögen
<b>Arten und Biotope</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv genutzten Fläche für den Arten- und Biotopschutz
<b>Klima und Luft</b>	<u>Beschreibung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung im Randbereich von Bebauung
	<u>Bewertung:</u> Fläche für Kaltluftentstehung klimatisch von untergeordneter Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Übergang zur offenen Landschaft im ländlich geprägten Raum
<b>Land-schaftsbild</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das



	Landschaftsbild
<b>Mensch</b>	<u>Beschreibung:</u> Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung
	<u>Bewertung:</u> untergeordnete Bedeutung der Fläche für die Naherholung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	im Bereich der geplanten Baufläche nicht bekannt

#### 4.6.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung als MD ist zu erwarten, dass auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Betriebsgebäude zur Erweiterung des ortsansässigen Handwerksbetriebes entsteht. Dafür werden Flächen versiegelt.

Die hohe Durchlässigkeit des Bodens ermöglicht eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, wodurch der Wasserhaushalt weniger stark beeinträchtigt wird.

Durch Baumpflanzungen im Randbereich entsteht ein Übergang zur Landschaft.

#### 4.6.2.2 Vermeidung und Minimierung

Für die geplante Erweiterung der Baufläche werden artenarme Ackerstandorte in Anspruch genommen. Die Darstellung der Baufläche erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kann voraussichtlich durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vermieden werden.

Durch Baumpflanzungen im Randbereich entsteht ein Übergang zur Landschaft.

### 4.7 ALLGEMEINES

#### 4.7.1 Anpassung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Glontal im Norden des Gemeindegebietes (3.7.1)

Nach Daten des Landesamts für Umwelt sind große Teile des im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 als geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellten Flächen mittlerweile Bestandteil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Die 4. Änderung übernimmt das tatsächliche Landschaftsschutzgebiet.



Auf eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands kann verzichtet werden, da lediglich eine Anpassung an den Bestand stattfindet.

#### **4.7.2 Darstellung Fl.-Nr. 167, Gmkg. Oberroth (zwischen Oberroth und Rienshofen) im Westen des Oberrother Pfarrwaldes als Wald (3.7.2)**

Fl.-Nr. 167, Gmkg. Oberroth ist mittlerweile Wald. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird an den Bestand angepasst.

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

#### **4.7.3 Darstellung der Wegeverbindung vom südlichen Schwabhausen nach Puchschlagen als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ (3.7.3)**

Die Wegeverbindung vom südlichen Schwabhausen nach Puchschlagen soll als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ (gelbe Punktlinie) in den FNP aufgenommen werden. Das Teilstück zwischen dem Wäldchen und der Ortsverbindungsstraße war bisher nicht dargestellt.

Da der Weg bereits besteht, ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Bestand. Eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands erübrigen sich.

#### **4.7.4 Nachrichtliche Übernahme der Bau- und Bodendenkmäler (3.7.4)**

Die Bau- und Bodendenkmäler werden gem. Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 09.01.2023) nachrichtlich in die Plandarstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Auf eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands kann verzichtet werden, da lediglich eine nachrichtliche Übernahme stattfindet.

#### **4.7.5 Nachrichtliche Übernahme der Transformatorstationen, 20-kV-Freileitungen mit je 10 m Schutzzone und der 110-kV-Leitung (Erdkabel) von Kleinschwabhausen nach Oberbachern der Bayernwerk Netz GmbH (3.7.5)**

Mit Stellungnahme vom 22.08.2022 hat die Bayernwerk Netz GmbH aktuelle Pläne ihres Anlagenbestandes übermittelt. Die Transformatorstationen und 20-kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit je 10 m Schutzzone beiderseits der Leitungssachse werden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen bzw. aktualisiert.

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

Auf eine Bewertung der Schutzgüter sowie Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands kann verzichtet werden, da lediglich eine nachrichtliche Übernahme stattfindet.



## 5. ABSCHÄTZUNG DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ermittlung der für die geplante Siedlungsentwicklung voraussichtlich notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fortschreibung 2021).

Eine grob überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs kann auf FNP-Ebene durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ, ggf. gemäß § 17 BauNVO (= Beeinträchtigungsfaktor), der im FNP dargestellten Baufläche (Größe in ha) mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (Wertpunkte) erfolgen.

Die neuen Bauflächen der 4. Änderung betreffen überwiegend Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste und können damit gem. Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet werden. Als Beeinträchtigungsfaktoren werden jeweils die Orientierungswerte für die GRZ nach § 17 BauNVO angenommen (d. h. für Wohnbauflächen 0,4 / für gemischte Bauflächen 0,6 / für Gewerbeflächen 0,8).

Die Kompensationsermittlung für die Ortsumfahrung Arnbach erfolgt nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Hier sind größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Deshalb wird der Ausgangszustand grob überschlägig ebenfalls mit 3 Wertpunkten bewertet. Als Beeinträchtigungsfaktor ist hier 1,0 (Versiegelung) angesetzt.

Folgende Tabelle zeigt den Umfang der für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich notwendigen Ausgleichsflächen. Dabei sind im FNP 2004 bestehende unbebaute Bauflächen, für die ebenfalls noch eine Kompensation erforderlich ist, nicht berücksichtigt. Die überschlägige Ermittlung bezieht sich nur auf die zusätzlichen Eingriffsflächen durch die 4. Änderung des FNP.

	Größe in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (Wertpunkte)	Beeinträchtigungsfaktor/ GRZ (gem. § 17 BauNVO)	Ausgleichsbedarf in WP = Eingriffsfläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor
Wohnbauflächen	31.600	3 WP	0,4	37.920
Gemischte Bauflächen	15.000	3 WP	0,6	27.000
Gewerbeflächen	69.400	3 WP	0,8	166.560
Ortsumfahrung Arnbach	12.700	3 WP	1,0	38.100
<b>GESAMT</b>				<b>269.580</b>

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Aufwertung von 4 – 5 Wertpunkten ergibt sich damit flächenmäßig ein Ausgleichsbedarf von **ca. 5,39 bis 6,74 ha**.

	Ausgleichsbedarf in WP	Aufwertung in WP	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup> = Ausgleichsbedarf in WP / Aufwertung in WP
Wohnbauflächen	37.920	4 bis 5	7.584 bis 9.480
Gemischte Bauflächen	27.000	4 bis 5	5.400 bis 6.750
Gewerbeflächen	166.560	4 bis 5	33.312 bis 41.640
Ortsumfahrung Arnbach	38.100	4 bis 5	7.620 bis 9.525
<b>GESAMT</b>	<b>243.180</b>		<b>53.916 bis 67.395</b>



**Für konkrete Aussagen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist auf die Umweltberichte zu den entsprechenden Bebauungsplänen / Satzungen bzw. die nachfolgende Planungsebene zu verweisen.**

## 6. PLANUNGSAalternativen

Im Planungsverlauf wurden bereits im Vorfeld zahlreiche Flächen diskutiert.

Die Gemeinde hat mit allen Eigentümern potentieller Bauflächen Kontakt aufgenommen, um eine Umsetzbarkeit der Flächen abzufragen. Flächen, die sich aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer nicht in absehbarer Zeit realisieren lassen, wurden in der Folge aus dem Siedlungskonzept der Gemeinde herausgenommen. Damit bestehen zu den dargestellten Siedlungsflächen keine Alternativen.

Würde man nur die nicht realisierbaren Flächen streichen und keine neuen / zusätzlichen Flächen aufnehmen, könnte der Bedarf an Bauflächen nicht gedeckt werden. (vgl. Begründung Kap. 2.2 und 2.5)

Neben den geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen von Stetten und im Nordwesten von Arnbach (vgl. Begründung Kap. 3.4.1 und 3.1.7) wurden noch folgende Alternativen untersucht. Allerdings sind diese nicht verfügbar und/ oder erfüllen nicht die von der Gemeinde untersuchten Eignungskriterien wie Anbindegebot, verkehrliche Anbindung, Flächenzuschnitt, besondere ökologische Bedeutung oder Nähe zur Bahn:

- Schwabhausen:
  - o FI.-Nr. 264 und 328, Gmkg. Rumeltshausen: nicht verfügbar
  - o Bestehende Gewerbeflächen innerorts: nicht verfügbar
- Rumeltshausen:
  - o Flächen am Rumeltshausener Kreisverkehr: nicht verfügbar, Anbindegebot nicht erfüllt, teils Fläche mit besonderer ökologischer Funktion
- Oberroth:
  - o Keine geeigneten Flächen vorhanden
- Arnbach:
  - o Flächen östlich der S-Bahn-Station (FI.-Nr. 150, 152, 153 Gmkg. Arnbach): Wald und damit nicht geeignet
  - o Flächen westlich der S-Bahn-Station und im Bereich der Erdweger Straße: Anbindegebot nicht erfüllt, Topographie schwierig, Flächenverfügbarkeit nicht gegeben

Im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement werden auch Eigentümer nicht genutzter landwirtschaftlicher Hofstellen angeschrieben. Die Bereitschaft und Möglichkeit hier Gewerbeflächen zu schaffen, ist allerdings extrem begrenzt.

Im Ortsteil Arnbach haben sich Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Zusammenhang mit einer geplanten Fläche für die Feuerwehr ergeben (vgl. Begründung Kap. 3.1.7). Diese sind allerdings sehr kleinflächig und bringen keine große Entlastung für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Deshalb sieht die Gemeinde die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Westen von Stetten in dem vorgesehenen Umfang als erforderlich an (vgl. Begründung Kap. 3.4.1). Die Entwicklung der gewerblichen Baufläche soll jedoch in Abschnitten bedarfsangepasst und mit intensiver Bürgerbeteiligung erfolgen.



Der Standort westlich von Stetten ist aus Sicht der Gemeinde optimal für eine gewerbliche Entwicklung geeignet:

- Das Anbindegebot ist durch den unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet erfüllt.
- Flache Topographie
- Reduzierte Einsehbarkeit durch bereits vorhandene Gehölzstrukturen und Wälder sowie gute Einbindemöglichkeit
- Ökologisch hochwertige Flächen in den Randbereichen bleiben erhalten
- Nähe zum S-Bahnhof
- Verkehrliche Anbindung an die Staatsstraße ST 2047 und Kreisstraße DAH 10
- Leistungsfähigkeit der Straßen ist gem. Verkehrsgutachten gegeben
- Möglichkeit der Verbesserung der verkehrlichen Situation durch zusätzliche Straße über das bestehende Gewerbegebiet (Lachner-Gelände)
- Möglichkeit zur Neuordnung des Lachner-Geländes durch Einbeziehung in die Planung
- Bedarfsangepasste Entwicklung der Fläche in Abschnitten möglich
- Keine Einwände gegen die Fläche vonseiten der Fachbehörden
- Die Flächen sind verfügbar.

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

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und Abhilfe zu schaffen. Abweichungen von der Prognose der Auswirkungen des Bauleitplans bzw. Fehlentwicklungen sollen dadurch frühzeitig offen gelegt werden.

Hierbei greift die Gemeinde überwiegend auf die Informationen der Fachbehörden zurück („Informationspflicht“) und konzentriert ihre eigenen Überwachungsmaßnahmen auf Bereiche, für die keine Erkenntnisse und Hinweise seitens der Fachbehörden erwartet werden können (vgl. BATTIS, KRAUTZBERGER; LÖHR 2005; BUNZEL 2005).

Der Flächennutzungsplan ist nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt, sondern bedarf einer Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen. Für die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkung können somit auch in der Regel die nachfolgenden Bebauungspläne mit den zugehörigen Umweltberichten genutzt werden (vgl. BUNZEL 2005).

Im Zusammenhang mit den Darstellungen zur Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan ist keine Überwachung (ökologisches Monitoring) notwendig, da diese keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

Die Gemeinde Schwabhausen betreibt ein Kommunales Flächenmanagement. Dabei fließen auch die Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein. Die Erfassung und Aktivierung von Baulücken wird dementsprechend fortgeführt. Zur Mobilisierung des Innenentwicklungspotentials soll dieses Instrument weiterhin Verwendung finden und weiterentwickelt werden.



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

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Flächennutzungsplanung der Gemeinde Schwabhausen
- Landschaftsplanung der Gemeinde Schwabhausen
- Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Schwabhausen (2015)
- Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Schwabhausen
- LEP Bayern 2020
- Regionalplan der Region München (2019)
- ABSP Landkreis Dachau (2005)
- Waldfunktionskarte Landkreis Dachau
- Amtliche Biotopkartierung
- Onlinedienst Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN Web)
- Onlinedienst Umwelt Atlas Bayern
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern Maßstab 1:50.000
- Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000
- Onlinedienst Bayerischer Denkmal-Atlas
- Onlinedienst Bayern-Atlas

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten entnommen werden.

## **9. ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schwabhausen eine Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie die Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf und Verkehr (Umgehung).

Außerdem sollen kleinere Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan erfolgen.

Zusätzlich ist eine Änderung von Fl.-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern vorgesehen.

Ein wichtiger Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen. Hierzu hat die Gemeinde einen Grundsatzbeschluss gefasst (vgl. Kapitel 2.3 der Begründung), der der 4. Änderung zu Grunde liegt und nach dem von 2019 bis 2022 die Eigentümer aller potentiellen Bauflächen befragt wurden. Das Ergebnis dieser Befragung ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Es sind nur Bauflächen dargestellt, für die eine positive Rückmeldung der Grundstückseigentümer vorliegt und bei denen eine Umsetzbarkeit in den nächsten Jahren möglich ist. Flächen ohne Zustimmung zum Grundsatzbeschluss sind hingegen künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan enthalten und wurden zurückgenommen.



Die Gemeinde möchte nur Flächen darstellen, die sich realisieren lassen und vom Umfang her an den tatsächlichen Bedarf angelehnt sind.

In der Summe sind mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 4,66 ha zusätzliche Bauflächen (davon ca. 3,16 ha Wohnbauflächen und ca. 1,50 ha gemischte Bauflächen) im Vergleich zum FNP 2004 geplant.

Der FNP 2004 zeigt ca. 15,40 ha Bauflächen (davon 13,40 ha Wohnbauflächen + ca. 2,00 ha gemischte Bauflächen), die noch nicht bebaut sind. Zusätzlich existieren gem. Auswertung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Schwabhausen (Flächenmanagement) insgesamt ca. 6,44 ha an Baulücken (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) sowie ca. 2,7 ha bebaute Flächen, auf denen in den nächsten 15 Jahren mit einem Eigentümerwechsel zu rechnen ist. Ca. 0,8 ha der Baulücken sind in Gemeindeeigentum.

Die nicht verfügbaren unbebauten Bauflächen wurden mit der 4. Änderung aus der Darstellung des FNP entnommen. Aber auch von den privaten Baulücken und bebauten Flächen mit Eigentümerwechsel werden nicht alle Flächen verfügbar sein (= Innenentwicklungspotentiale).

Abzüglich ca. 25 % Erschließung und Grünflächen und der Annahme, dass nur 30 % der Innenentwicklungspotentiale in Privateigentum zur Verfügung stehen, verbleiben zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen in der Gemeinde Schwabhausen voraussichtlich insgesamt ca. 18,35 ha (vgl. Begründung Kap. 2.5.1).

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

Um der weiteren Zielsetzung der Gemeinde (1% Wachstum pro Jahr) nachzukommen, wären 26,9 ha Bauflächen erforderlich. Das bedeutet, zusätzlich zu den voraussichtlich zur Verfügung stehenden ca. 18,35 ha würden noch ca. 8,55 ha Flächen benötigt.

Die gewerblichen Bauflächen werden mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Summe um ca. 6,94 ha erweitert. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan damit 10,53 ha dargestellt - davon 0,30 ha freie Baulücken im Gewerbegebiet Schwabhausen, 8,78 ha im neu geplanten Gewerbegebiet westlich von Stetten sowie 1,45 ha im Norden von Arnbach (inkl. Erschließung und Grünflächen). (vgl. Begründung Kap. 2.5.2) Die Gemeinde sieht diesen Umfang für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort als erforderlich an.

Schwerpunktmäßig möchte die Gemeinde hier Flächen für örtliche Handwerksbetriebe sowie Betriebe, die in die gemeindliche Struktur passen und die heimische Wirtschaft stützen, schaffen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, viel Verkehr verursachen und wenige Arbeitsplätze bieten, sollen nach den Zielen der Gemeinde nicht angesiedelt werden.

Durch die geplante Siedlungsentwicklung werden zunächst keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Die vorgesehene Darstellung von Bauflächen im Gemeindegebiet betrifft überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Besonders schützenswerte Bereiche werden nicht herangezogen.

Bei der Umsetzung der geplanten Bauflächen kommt es zur Versiegelung von Boden. Außerdem ist infolge der Bebauung von einem Erwärmungseffekt auszugehen. Durch den direkten Anschluss der Bauflächen an bestehende Siedlungsbereiche können für die Erschließung vielfach bestehende Straßen und Wege aufgegriffen werden, wodurch sich der Flächenverbrauch verringert.

Die Darstellung von Grünflächen zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und zur Entwicklung neuer Ortsränder trägt zur Konfliktminimierung bei.

Ansonsten sind durch die vorgesehene Siedlungsentwicklung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.



Die Bewertung der Eingriffe und die Festsetzung von Vermeidungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene. Grob überschlägig wurde für die vorgesehene Änderungen insgesamt ein Kompensationsbedarf von ca. 5,39 bis 6,74 ha ermittelt.

Zur Mobilisierung des Innenentwicklungspotentials betreibt die Gemeinde weiterhin ein Kommunales Flächenmanagement.



## 10. LITERATUR

BATTIS, KRAUTZBERGER; LÖHR (2005): Baugesetzbuch – BauGB-, Kommentar. München.

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAYGLA (1986): Bayerisches Geologisches Landesamt (Hrsg.). Standortkundliche Bodenkarte von Bayern Maßstab 1 : 50.000 München – Augsburg und Umgebung, Erläuterungen.

BAYLFD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege): Denkmaldaten via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Biotopkartierung Bayern, Flachland via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> bzw. FIN-Web

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Bodeninformationen (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Hochwasserinformationen via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Ökoflächenkataster via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Schutzgebietsdaten via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2023): Umwelt-Atlas Bayern

BAYLDBV (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) Erholungswegenetz via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYSTMELF (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten): Wald-funktionskarte via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYSTMI (2007): Bayerisches Staatsministerium des Inneren, Oberste Baubehörde (Hrsg.). Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung. München.

BAYSTMUGV (2005): Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau, München.

BAYSTMWBV (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. (Fort-schreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003)

BAYSTMWLE Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) – Entwurfsfassung LEP- (Stand 01.06.2023)

BAYNATSCHG: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist



BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

BUNZEL (2005): Arno Bunzel, Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe. Berlin.

DOST Beratende Ingenieure (2018): Voruntersuchung Nordumfahrung Arnbach, Stand 15.10.2018

EU-Wasserrahmenrichtlinie: Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

GEMEINDE SCHWABHAUSEN: Bebauungspläne und Satzungen

GEMEINDE SCHWABHAUSEN (2014): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.05.2014

GEMEINDE SCHWABHAUSEN (2012): 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, 24.07.2012

GEMEINDE SCHWABHAUSEN (2013): 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, 01.10.2013

GEMEINDE SCHWABHAUSEN (2019): Grundsatzbeschluss Wohnbaulandentwicklung vom 12.12.2019

GEMEINDE SCHWABHAUSEN (2021): 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, 27.07.2021

GEMEINDE SCHWABHAUSEN (2025): Begründung und Planzeichnung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, 10.04.2025

GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG (2015): Gemeindeentwicklungskonzept Gemeinde Schwabhausen, Handbuch, Stand Februar 2015

LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND DACHAU E.V. / TOP GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2021): Umsetzungskonzept „Hydromorphologische Maßnahmen“ nach EG-WRRRL für den Flusswasserkörper „Nebenbäche der Glonn“ (FWK-Nr. 1\_F462), 30.11.2021

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (RPV) MÜNCHEN (2019): Regionalplan der Region München (14)

RENERGIE ALLGÄU e. V. (2022): Energienutzungsplan Schwabhausen, 12.01.2022