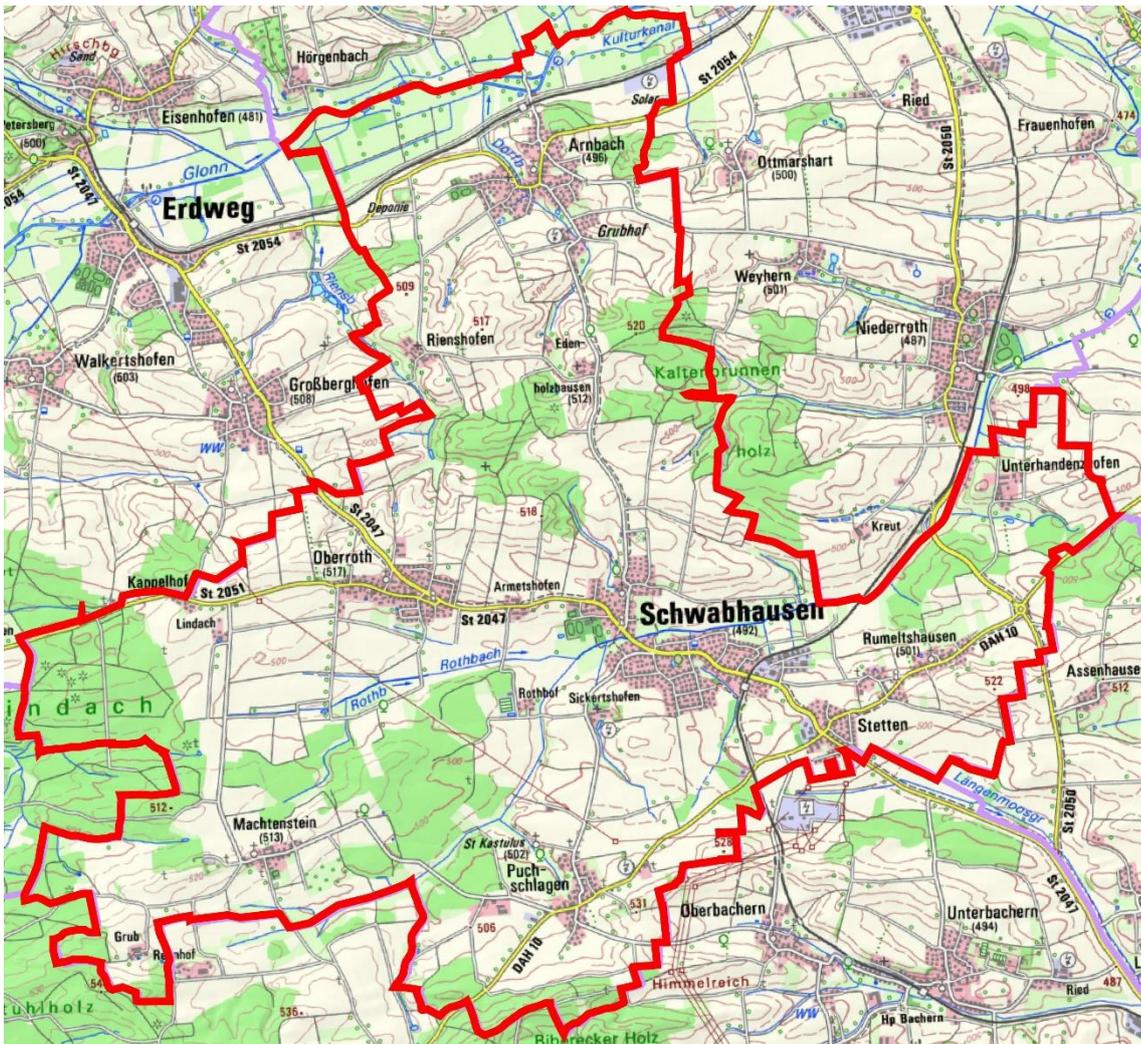


GEMEINDE SCHWABHAUSEN



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



Übersicht, unmaßstäblich (© Bay. Vermessungsverwaltung, 2022)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG, UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM **22.10.2024**

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

GEMEINDE SCHWABHAUSEN
MÜNCHENER STRASSE 12
85247 SCHWABHAUSEN

LANDKREIS DACHAU
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BEILAGENVERZEICHNIS

- ▶ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtsgültige Fassung vom 18.05.2004 inkl. 1. Änd., rechtsgültige Fassung vom 24.07.2012 und 2. Änd., rechtsgültige Fassung vom 01.10.2013
- Digitalisierung und Anpassung an Digitale Flurkarte 2019 – Stand 21.04.2020
M 1:10.000

(Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2015 aufgehoben.
Mittlerweile ist auch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 rechtsgültig.)

- ▶ 4. Änderung Flächennutzungsplan, Fassung vom 22.10.2024 M 1:10.000

Ausschnitte Ortsteile:

- ▶ Beilage 1a: Ortsteil Arnbach – FNP rechtsgültig (18.05.2004) M 1:5.000
- ▶ Beilage 1b: Ortsteil Arnbach – FNP 4. Änderung (22.10.2024) M 1:5.000
- ▶ Beilage 1c: Ortsteil Arnbach – FNP rechtsgültig (18.05.2004)
Baulücken und unbebaute Bauflächen M 1:5.000
- ▶ Beilage 2a: Ortsteil Oberroth – FNP rechtsgültig (18.05.2004) M 1:5.000
- ▶ Beilage 2b: Ortsteil Oberroth – FNP 4. Änderung (22.10.2024) M 1:5.000
- ▶ Beilage 2c: Ortsteil Oberroth – FNP rechtsgültig (18.05.2004)
Baulücken und unbebaute Bauflächen M 1:5.000
- ▶ Beilage 3a: Ortsteil Puchschlag – FNP rechtsgültig (18.05.2004) M 1:5.000
- ▶ Beilage 3b: Ortsteil Puchschlag – FNP 4. Änderung (22.10.2024) M 1:5.000
- ▶ Beilage 3c: Ortsteil Puchschlag – FNP rechtsgültig (18.05.2004)
Baulücken und unbebaute Bauflächen M 1:5.000
- ▶ Beilage 4a: Ortsteile Stetten / Rumeltshausen – FNP rechtsgültig (18.05.2004) M 1:5.000
- ▶ Beilage 4b: Ortsteile Stetten / Rumeltshausen – FNP 4. Änderung (22.10.2024) M 1:5.000
- ▶ Beilage 4c: Ortsteile Stetten / Rumeltshausen – FNP rechtsgültig (18.05.2004)
Baulücken und unbebaute Bauflächen M 1:5.000
- ▶ Beilage 5a: Ortsteil Schwabhausen – FNP rechtsgültig (18.05.2004) M 1:7.500



- ▶ Beilage 5b: Ortsteil Schwabhausen – FNP 4. Änderung (22.10.2024) M 1:7.500
- ▶ Beilage 5c: Ortsteil Schwabhausen – FNP rechtsgültig (18.05.2004)
Baulücken und unbebaute Bauflächen M 1:5.000
- ▶ Beilage 6a: Ortsteil Machtenstein – FNP rechtsgültig (18.05.2004) M 1:5.000
- ▶ Beilage 6b: Ortsteil Machtenstein – FNP 4. Änderung (22.10.2024) M 1:5.000
- ▶ Beilage 6c: Ortsteil Machtenstein – FNP rechtsgültig (18.05.2004)
Baulücken und unbebaute Bauflächen M 1:5.000



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schwabhausen in der Fassung vom 18.05.2004 wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 19.11.2004 rechtswirksam.

Seither sind insgesamt 2 Änderungen am Flächennutzungsplan erfolgt:

1. Änderung in der rechtsgültigen Fassung vom 24.07.2012:
Sonderbaufläche „Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage“, Fl.-Nr. 700 Tfl., Gemarkung Puchschlag
2. Änderung in der rechtsgültigen Fassung vom 01.10.2013:
Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Bahnlinie Dachau-Altomünster“, Fl.-Nr. 166 Tfl., 167 Tfl. und 168 Tfl., Gemarkung Arnbach

Außerdem liegt mittlerweile für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans („*Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen, Flurstück 251, 252, 259/2 Tfl., Gemarkung Rumeltshausen und Erweiterung Gemeinbedarfsfläche Bauhof Schwabhausen, Fl.-Nr. 233 und 234 (Tfl.), Gemarkung Schwabhausen*) in der Fassung vom 27.07.2021 der Genehmigungsbescheid des Landratsamts Dachau vom 17.06.2022 vor. Mit der Bekanntmachung vom 04.07.2022 wurde diese wirksam.

Den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Gemeinderat Schwabhausen mit dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung aufgehoben.

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.

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

A) Ortsmitte

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.

B) Siedlungsentwicklung, Landschaft, Umwelt

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



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.

C) Verkehr

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

D) Gewerbe und Dienstleistung

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

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

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

Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Gemeinderat Schwabhausen haben sich intensiv mit der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auseinandergesetzt:

- 28.04.2015 Aufstellungsbeschluss 4. Änderung FNP (und Aufhebung Aufstellungsbeschluss 3. Änderung)
- 14.07.2015 Vorbesprechung mit Gemeinderat
- 02.02.2019 Gemeinderatsklausur
- 08.10.2019 Sitzung Bau- und Umweltausschuss: Beratung und Beschluss zu Inhalten der 4. Änderung
- 22.10.2019 Sitzung Gemeinderat: Beratung und Beschluss zu Inhalten der 4. Änderung
- 17.12.2019 Sitzung Gemeinderat: Grundsatzbeschluss Wohnbaulandentwicklung
- 17.05.2022 Sitzung Bau- und Umweltausschuss: Inhalte der 4. Änderung

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 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. 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.



2. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

2.1. Bestand an Bauflächen

2.1.1 Unbebaute Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen sind insgesamt **ca. 15,40 ha Bauflächen** (davon 13,40 ha Wohnbauflächen + ca. 2,00 ha gemischte Bauflächen) dargestellt, die noch nicht bebaut sind.

Gewerbeflächen

Ca. 3,29 ha Gewerbeflächen sind nicht bebaut.

Ortsteil	Wohnbauflächen in ha	Gemischte Bauflächen in ha	Gewerbeflächen in ha
Arnbach	3,68	0,00	0,00
Oberroth	1,11	0,00	0,00
Machtenstein	0,00	0,00	0,00
Puchschlagen	0,16	0,58 ha	0,00
Schwabhausen	6,25	0,00	2,11
Stetten	2,20	1,42	1,18
Rumeltshausen	0,00	0,00	0,00
GESAMT	13,40	2,00	3,29

Unbebaute Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2.1.2 Baulücken

Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Zusätzlich existieren gem. Auswertung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Schwabhausen (Flächenmanagement) insgesamt **ca. 6,44 ha** an Baulücken (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen).

Gewerbeflächen

Im Gewerbegebiet im Osten von Schwabhausen sind insgesamt noch **ca. 0,3 ha** unbebaut.

Ortsteil	Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen in ha	Gewerbeflächen in ha
Arnbach	1,00	0,00
Oberroth	1,21	0,00
Machtenstein	0,13	0,00
Puchschlagen	0,00	0,00
Schwabhausen	2,99	0,30
Stetten	1,11	0,00
Rumeltshausen	0,00	0,00
GESAMT	6,44	0,30

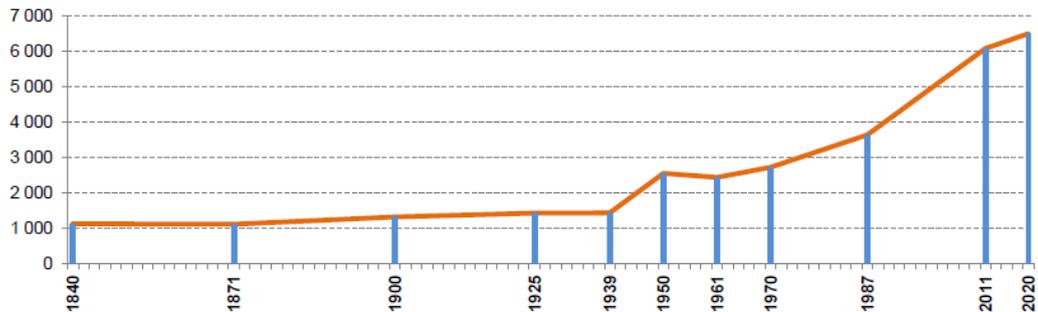
Baulücken in den einzelnen Ortsteilen



2.2. Bedarf an Bauflächen

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose

In der Gemeinde Schwabhausen leben gem. Landesamt für Statistik (Statistik kommunal 2021) ca. 6.509 Personen (Stand. 31.12.2020). In den letzten Jahrzehnten hat die Bevölkerung stetig zugenommen.



Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schwabhausen gem. Landesamt für Statistik 2021

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Schwabhausen – Berechnungen bis 2037, Stand August 2021) wächst die Bevölkerung in der Gemeinde Schwabhausen in den **nächsten 15 Jahren** (2022 bis 2037) um weitere **ca. 300 Personen (= ca. 4,6 %)**.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	6 507	1 204	4 152	1 151
2020	6 500	1 200	4 100	1 200
2021	6 500	1 200	4 200	1 200
2022	6 500	1 200	4 200	1 200
2023	6 600	1 200	4 200	1 200
2024	6 600	1 200	4 200	1 200
2025	6 600	1 200	4 100	1 300
2026	6 600	1 200	4 100	1 300
2027	6 600	1 200	4 100	1 300
2028	6 600	1 200	4 100	1 400
2029	6 700	1 200	4 000	1 400
2030	6 700	1 200	4 000	1 400
2031	6 700	1 200	4 000	1 500
2032	6 700	1 200	4 000	1 500
2033	6 700	1 200	4 000	1 500
2034	6 700	1 200	4 000	1 500
2035	6 800	1 300	3 900	1 600
2036	6 800	1 200	4 000	1 600
2037	6 800	1 200	4 000	1 600
2038	6 800	1 200	4 000	1 600
2039	6 800	1 200	4 000	1 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Tabelle Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schwabhausen gem. Landesamt für Statistik, Stand August 2021



2.2.2 Prognose Wohnbauflächenbedarf – auf Grundlage der Zahlen und Prognose des Landesamts für Statistik (+ 300 Personen im Zeitraum 2022 bis 2037)

In Anlehnung an die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018) beschriebene Methode ergibt sich mit den Zahlen und der Prognose des Landesamts für Statistik für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von **ca. 12,7 ha Wohnbauflächen (= ca. 267 Wohneinheiten)**. (s. unten)

Dabei entsteht ein **innerer Bedarf** (aus Auflockerung, mit angenommenem Faktor 0,3) von **ca. 135 Wohneinheiten (= ca. 6,43 ha (135 WE / 21,0 WE/ha))**.

Der innere Bedarf ergibt sich gem. LfU (2018) *aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW)*.

Aus der Bevölkerungsprognose kann zusätzlich ein **äußerer Bedarf** von **ca. 132 Wohneinheiten** ermittelt werden (300 Personen / 2,267 (akt. Belegungsdichte)). (= **ca. 6,29 ha (135 WE / 21,0 WE/ha)**)

Bedarfsberechnung gem. Empfehlungen des LfU*	
Bedarf Wohneinheiten aus Bevölkerungsprognose (äußerer Bedarf)	132
<i>Einwohnerzuwachs (300) / Belegungsdichte aktuell (2,267)</i>	
Bedarf Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)	135
<i>(1) Belegungsdichte 2037= Belegungsdichte aktuell (2,267) - (Belegungsdichte aktuell (2,267) x Auflockerungsfaktor (0,3%)) x Zeitraum (15)</i>	
<i>(2) Wohneinheiten 2037 = Einwohner aktuell (6.500) / Belegungsdichte 2037 (2,165)</i>	
<i>(3) Differenz aus Wohneinheiten 2037 (3.002) - Wohneinheiten aktuell (2.867)</i>	
Bedarf Wohneinheiten bis 2037 gesamt	267
Flächenbedarf (aus äußerem u. innerem Bedarf) in ha	12,7

* Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018): Flächenmanagement-Datenbank 4.0 errechnet: Bedarf WE / Wohneinheitendichte (267:21,0)

Grundlagen		Quellen:
Einwohner (EW) 2022	6.500	Demographie-Spiegel BayLaStat 2021
Einwohnerprognose (EW) 2037	6.800	Demographie-Spiegel BayLaStat 2021
Jahre bis zum Zieljahr	15	
Einwohnerzuwachs in absoluten Zahlen bis 2037 (EW)	300	Demographie-Spiegel BayLaStat 2021
Anzahl der Wohneinheiten aktuell	2.867	Statistik kommunal 2021
Anzahl der Wohneinheiten 2037 prognostiziert (innerer Bedarf)	3.002	errechnet aus progn. Belegungsdichte (6.500:2,267)
Belegungsdichte aktuell (EW 2022 / WE aktuell)	2,267	errechnet: EW 2022 / WE aktuell (6.500 : 2.867)
Belegungsdichte 2037 prognostiziert	2,165	errechnet: akt. Beleg.dichte * Auflockerungsfaktor (2,267-2,267x0,003x15)
Auflockerungsbedarf (in %)	0,3	angenommener Faktor laut Flächenmanagement-Datenbank
Wohnbaufläche aktuell (ha)	136,5	Statistik kommunal 2021: 103 ha (W) + [67 ha (M) : 2]
Wohneinheitendichte aktuell (WE je ha Wohnbaufläche)	21,0	errechnet: WE aktuell / Wohnbaufläche (2.867:136,5)

Quellen: BayLaAmt f. Statistik



2.2.3 Prognose Wohnbauflächenbedarf – gem. Zielsetzung der Gemeinde mit angenommenem Wachstum von 15 % auf 15 Jahre (+ 975 Personen im Zeitraum 2022 bis 2037)

Die Gemeinde Schwabhausen strebt unabhängig von der Prognose des Landesamts für Statistik ein Wachstum von max. **15 % für die nächsten 15 Jahre** an. (vgl. Kapitel 2.3 Grundsatzbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung)

Demnach wäre eine Zunahme um **975 Personen** im Zeitraum von 2022 bis 2037 anzunehmen.

Daraus ergibt sich ein **äußerer Bedarf** von **ca. 430 Wohneinheiten** (975 Personen / 2,267 (akt. Belegungsdichte)). (= **ca. 20,48 ha** (430 WE / 21,0 WE/ha))

Unter dieser Annahme wäre mit einem Bedarf von insgesamt (äußerer u. innerer Bedarf) **ca. 26,9 ha Wohnbauflächen (= ca. 565 Wohneinheiten)** zu rechnen.

Bedarfsberechnung gem. Empfehlungen des LfU*	
Bedarf Wohneinheiten aus Bevölkerungsprognose (äußerer Bedarf)	430
<i>Einwohnerzuwachs (975) / Belegungsdichte aktuell (2,267)</i>	
Bedarf Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)	135
<i>(1) Belegungsdichte 2037 = Belegungsdichte aktuell (2,267) - (Belegungsdichte aktuell (2,267) x Auflockerungsfaktor (0,3%)) x Zeitraum (15)</i>	
<i>(2) Wohneinheiten 2037 = Einwohner aktuell (6.500) / Belegungsdichte 2037 (2,165)</i>	
<i>(3) Differenz aus Wohneinheiten 2037 (3.002) - Wohneinheiten aktuell (2.867)</i>	
Bedarf Wohneinheiten bis 2037 gesamt	565
Flächenbedarf (aus äußerem u. innerem Bedarf) in ha	26,9

* Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018): Flächenmanagement-Datenbank 4.0 errechnet: Bedarf WE / Wohneinheitendichte (565:21,0)

Grundlagen	
Einwohner (EW) 2022	6.500
Einwohnerprognose (EW) 2037	7.475
Jahre bis zum Zieljahr	15
Einwohnerzuwachs in absoluten Zahlen bis 2037 (EW)	975
Anzahl der Wohneinheiten aktuell	2.867
Anzahl der Wohneinheiten 2037 prognostiziert (innerer Bedarf)	3.002
Belegungsdichte aktuell (EW 2022 / WE aktuell)	2,267
Belegungsdichte 2037 prognostiziert	2,165
Auflockerungsbedarf (in %)	0,3
Wohnbaufläche aktuell (ha)	136,5
Wohneinheitendichte aktuell (WE je ha Wohnbaufläche)	21,0

Quellen:

Demographie-Spiegel BayLaStat 2021
angenommenes Wachstum von 15%
Statistik kommunal 2021
errechnet aus progn. Belegungsdichte (6.500:2,267)
errechnet: EW 2022 / WE aktuell (6.500 : 2.867)
errechnet: akt. Beleg.dichte * Auflockerungsfaktor (2,267-2,267x0,003x15)
angenommener Faktor laut Flächenmanagement-Datenbank
Statistik kommunal 2021: 103 ha (W) + [67 ha (M) : 2]
errechnet: WE aktuell / Wohnbaufläche (2.867:136,5)

Quellen: BayLaAmt f. Statistik



2.2.4 Wohnbaulandbedarf gem. Flächenmanagement der Gemeinde

Die Gemeinde Schwabhausen geht in ihrem Flächenmanagement derzeit (Stand Juli 2022) von einem **Wohnbaulandbedarf von ca. 12,1 ha** für den Prognosezeitraum von 15 Jahren aus. Dies entspricht in etwa der Berechnung in Kap. 2.2.2.

Flächenmanagement Gemeinde Schwabhausen	
Schätzung des Wohnbaulandbedarfs	
1. Kommune auswählen: Schwabhausen	
2. Grundlegendaten:	
Aktuelle Bevölkerung: 6.509	im Jahr: 2020
Bevölkerungsprognose in %:	5,1
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	440
Wohnbaufläche in ha*	136,5
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	21,0
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,273	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 15 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2035	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	258
Bedarf an Wohnungen:	114
und	140
Bedarf an Wohnungen gesamt:	254
Wohnbaulandbedarf (in ha):	12,1



2.3. Grundsatzbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde Schwabhausen

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.12.2019 folgenden Grundsatzbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung gefasst. Folgerungen daraus sind in Kap. 2.5 dargestellt.

Mittlerweile liegen aktuellere Zahlen vom Landesamt für Statistik und aus dem Flächenmanagement der Gemeinde vor. In eckigen Klammern und blauer Schrift sind deshalb jeweils die Zahlen nach den aktuellsten statistischen Daten (Landesamt für Statistik 2021/22) bzw. den aktuellen Daten aus dem Flächenmanagement der Gemeinde Schwabhausen (Stand Mai 2022) angegeben.

Die Gemeinde Schwabhausen ist zur Vermeidung einer Überalterung der Bevölkerung darauf angewiesen, dass Wohnbauland für junge Familien zur Verfügung steht. Neben dem Bedarf junger Familien soll auch der Wegzug von Personen vermieden werden, die sich einen selbständigen Haushalt einrichten wollen. Zudem stellt sich auch die Frage nach geeignetem Wohnraum für ältere Personen (u. a. betreutes Wohnen) und ausreichenden sozialen Einrichtungen (Kita, Grundschule, Pflegeeinrichtungen).

Mit zunehmendem Alter der Bevölkerung wohnen immer weniger Personen in einer Wohneinheit (demographische Auflockerung der Siedlungsdichte). Wegen dieser Auflockerung muss zur Vermeidung von Abwanderungen zusätzlicher Wohnraum für 290 [292] Personen in den nächsten 15 Jahren geschaffen werden. Um einem Rückgang der Bevölkerung aus Mangel an verfügbarem Wohnraum entgegenzuwirken, müssen bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,231 [2,165] Personen/WE in den nächsten 15 Jahren ca. 130 [135] Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Wohneinheitendichte von 20,7 [21,0] WE/ha ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 6,28 ha [6,43 ha (135 WE : 21,0 WE/ha)].

Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass noch ca. 8,5 ha [6,44 ha] an Flächen mit bestehenden, aber noch nicht genutzten Baurechten für Wohnbebauung (Baulücken) vorhanden sind. Hinzukommen bebaute Flächen mit Wohnbebauung von 2,7 ha, bei denen nach der Altersstruktur mit einem Eigentümerwechsel innerhalb der nächsten 15 Jahre gerechnet werden darf. Die Verfügbarkeit der im privaten Eigentum stehenden Flächen für die erstmalige Bebauung oder für den Neubezug ist aber mit erheblichen Unsicherheiten belastet.

Die Baulücken sind mit einer Fläche von 0,8 ha Eigentum der Gemeinde. Geht man davon aus, dass ca. 30 % der privaten bebauten und unbebauten Flächen nach vorstehendem Absatz in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung stehen würden, ergeben sich zusammen mit den Flächen, die der Gemeinde gehören, 3,92 ha [3,3 ha]. Hierauf ließen sich ca. 81 [69] Wohneinheiten realisieren. Demnach verbliebe ein ungedeckter Bedarf aus Auflockerung von 49 [66] Wohneinheiten.

Ferner strebt die Gemeinde ein Wachstum ihrer Einwohnerzahl von ca. 15 % für die nächsten 15 Jahre, Stand heute, an. Hierfür wird ein weiterer Bedarf an 417 [430] Wohneinheiten prognostiziert.

[Die Gemeinde Schwabhausen geht in ihrem Flächenmanagement derzeit (Stand Juli 2022) von einem Wohnbaulandbedarf von ca. 12,1 ha aus.]

Die Gemeinde möchte die zur Bedarfsdeckung erforderlichen weiteren Baurechte schaffen, sofern gesichert ist, dass die Grundstücke auf absehbare Zeit bebaut oder an bauwillige Personen verkauft werden. Ansonsten kann der aufgezeigte Bedarf nicht zeitnah gedeckt werden.

Die Gewährleistung der Flächenverfügbarkeit dient auch der Vermeidung von Baulücken, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer kostenbewussten Erschließung. Die Baulandmobilisierung soll durch nachfolgendes Modell, insbesondere durch einen Zwischenerwerb der Gemeinde und vertraglich vereinbarte Baupflichten, sichergestellt werden.



Im Landkreis Dachau ist wegen der Prognosen zum Anstieg der Bevölkerungszahl mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Einkommensschwächere Personen und Personen im mittleren Einkommensbereich können sich bereits heute die Kaufpreise und Mieten nur noch unter Schwierigkeiten wirtschaftlich leisten. Deshalb besteht die Gefahr, dass es auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen kommt.

Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Schwabhausen von wichtiger Bedeutung. Durch das Baulandentwicklungsmodell sollen Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde Schwabhausen verfolgt bei der Baulandentwicklung für Wohnbebauung das Ziel, die einkommensschwächere und weniger begüterte örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Neben dem Erwerb von Wohnbaugrundstücken durch Kauf kommen auch die Bestellung von Erbbaurechten sowie die Vermietung von Wohnraum in Betracht. Ferner ist nach der jeweiligen örtlichen Situation auch die Verwirklichung von Geschosswohnungsbau zu prüfen. Damit soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Sollte mehr Bauland ausgewiesen werden, als zur Vermeidung eines Bevölkerungsrückgangs erforderlich ist, stellt sich die Frage, ob die Gemeinde zusätzliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, zusätzliche Kapazitäten für Abwasserentsorgung/Wasserversorgung finanzieren muss. Hinsichtlich zusätzlicher Infrastrukturfolgekosten wird deshalb von der Gemeinde angestrebt, dass die baugebietsbedingten Folgekosten möglichst von denjenigen bezahlt werden, denen der Planungsgewinn aus der Schaffung von Baurechten zufließt.

Folgende Leitlinien sollen künftig für die Schaffung von neuem Baurecht für Wohnbebauung gelten:

- 1. Flächen im Außenbereich sollen zur Verwirklichung der in der Präambel genannten Ziele grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn der Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 40 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB an die Gemeinde zum Verkehrswert (Bauerwartungsland) verkauft. Die Gemeinde entscheidet bezogen auf jeden Einzelfall, ob der Erwerb als Teilflächenerwerb oder als Miteigentumsanteilerwerb erfolgt. Der Verkehrswert wird durch Sachverständigengutachten (Gutachterausschuss oder IHK-Sachverständiger) ermittelt. Die Baulandentwicklung soll jedoch kostenneutral für den Gemeindehaushalt erfolgen. Da die Grundstücke zur Erreichung des städtebaulichen Ziels unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden, ist zu prüfen, ob der vom Gutachter ermittelte Bauerwartungslandwert im Rahmen der Kaufpreisfindung so herabzusetzen ist, dass die Kostenneutralität für den Gemeindehaushalt voraussichtlich gewahrt bleibt (residuale Bodenwertermittlung).*
- 2. Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.*
- 3. Die Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen sind anteilig von allen Grundstückseigentümern im Planungsumgriff aufzubringen. Demnach müssen die Grundstückseigentümer die öffentlichen Erschließungsflächen, Grünflächen und plangebietsinternen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines späteren Umlegungsvertrages anteilig auf die Gemeinde unentgeltlich übertragen. Die Gemeinde wird entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung ebenfalls mit dem Flächenaufwand für vorgenannte Flächen anteilig belastet. Die Gemeinde behält sich die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens vor.*
- 4. Die Zielerfüllung entsprechend der Präambel ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente (z.B. Baupflicht innerhalb von 5 Jahren, Belegungspflicht, Veräußerungsverbot,*



- Vertragsstrafen etc.) sicherzustellen. Die Förderbindung muss in einem angemessenen Verhältnis zum Kaufpreisabschlag stehen.*
5. *Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob und inwieweit ein gemeindlicher Erwerb von Grund und Boden zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird.*
 6. *Wird neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im beplanten Bereich geschaffen (Umwidmung, Nachverdichtung), entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob insoweit ein angemessener Flächenerwerb erfolgt. Wird kein Grunderwerb der Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführt, sollen die städtebaulichen Ziele dieses Grundsatzbeschlusses durch städtebaulichen Vertrag ohne Zwischenerwerb abgesichert werden.*
 7. *Dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall einzuräumen, dass die ihm verbleibende Fläche nicht binnen bestimmter Frist in einem Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.*
 8. *Hinsichtlich der dem Privaten verbleibenden Fläche sollte dieser zum Bau bzw. zur Veräußerung an einen Bauwilligen binnen bestimmter Frist (i. d. R. 5 Jahre) verpflichtet werden, sofern eine Bebauung möglich ist. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag vor Entstehung von (zusätzlichem) Baurecht abzuschließen. Die Veräußerung ist ohne Preisbindung und ohne Vorgaben hinsichtlich des Käuferkreises möglich. Bei der Vertragsgestaltung sind neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch die konkrete familiäre Situation und die Versorgung der Nachkommen des Grundstückseigentümers mit angemessenem Wohnraum zu berücksichtigen.*
 9. *Wird voraussichtlich lediglich Baurecht mit einer Geschossfläche bis zu 360 qm im Plangebiet entstehen, wird kein Zwischenerwerb der Gemeinde durchgeführt. Die Selbstnutzung bzw. die Vermietung nach sozialen Kriterien an die örtliche Bevölkerung ist dann jedoch durch städtebaulichen Vertrag abzusichern, der die Einzelheiten regelt. Der Vertrag kann auch eine Deckelung der zulässigen Miete vorsehen, um damit die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen sicher zu stellen.*
 10. *Die Grundstückseigentümer werden entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung vor Aufstellungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag an den Kosten der Baureifmachung, d.h. insbesondere den Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten, beteiligt. Die Eigentümer sind auch darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden.*
 11. *Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des gemeindlichen Grunderwerbs nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist. Mit vorstehendem Grundsatzbeschluss ist keinerlei Vorentscheidung über die Schaffung neuen Baurechts verbunden.*
 12. *Dieser Beschluss findet keine Anwendung, sofern bereits ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ergangen ist und öffentlich bekannt gemacht wurde, wenn der Beschluss vor nicht mehr als 5 Jahren gefasst wurde. Bei früheren Aufstellungsbeschlüssen findet der Grundsatzbeschluss Anwendung. Satz 1 gilt auch wenn in den letzten 5 Jahren weitere Verfahrensschritte erfolgt sind.*
 13. *Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.*



2.4. Geplante Bauflächen – 4. Änderung FNP

Die Gemeinde möchte in ihrem Flächennutzungsplan nur Bauflächen darstellen, bei denen auch eine Umsetzbarkeit in den nächsten Jahren möglich ist (vgl. Kapitel 2.3 Grundsatzbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung). Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die Grundstückseigentümer aller möglichen Bauflächen angeschrieben und deren Zustimmung zum Grundsatzbeschluss vom 17.12.2019 abgefragt.

Das Ergebnis dieser Befragung ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Es werden nur Bauflächen dargestellt, für die eine positive Rückmeldung der Grundstückseigentümer vorliegt. Flächen ohne Zustimmung zum Grundsatzbeschluss sind künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt.

In Kapitel 3 sind die geplanten Änderungen im Einzelnen beschrieben. Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht:

Ortsteil	Wohnbauflächen		Gemischte Bauflächen		Gewerbeflächen	
	Kapitel Nr.	Größe in ha	Kapitel Nr.	Größe in ha	Kapitel Nr.	Größe in ha
Arnbach	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				
	Gesamt	-1,07	Gesamt	+0,75	Gesamt	+1,45
Oberroth	3.2.1	+0,60				
	Gesamt	+0,60	Gesamt	0,00	Gesamt	0,00
Puchschlag	3.3.2	+0,09	3.3.1	+0,08		
	3.3.3	+1,41	3.3.5	+0,33		
	Gesamt	+1,50	Gesamt	+0,41	Gesamt	0,00
Stetten/ Rumeltshausen	3.4.4	-0,49			3.4.1	+7,60
	3.4.4	-0,32				
	3.4.8	+0,32				
	Gesamt	-0,49	Gesamt	0,00	Gesamt	+7,60
Schwabhausen	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				
	Gesamt	+2,62	Gesamt	+0,27	Gesamt	-2,11
Machtenstein		0,00	3.6.2	+0,07		0,00
	Gesamt	0,00	Gesamt	+0,07	Gesamt	0,00
GESAMT		+3,16		+1,50		+6,94

Geplante Bauflächen 4. Änderung FNP (Stand 22.10.2024, Flächengrößen jeweils inkl. Erschließung und Grünflächen)

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. (vgl. Tabelle oben mit Angabe der Flächengrößen der einzelnen Änderungen, bzw. Flächenbilanz Kap. 2.5.1)



Gewerbeflächen

Die **gewerblichen Bauflächen** werden mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Summe um ca. **6,94 ha** erweitert. (vgl. Tabelle oben mit Angabe der Flächengrößen der einzelnen Änderungen, bzw. Flächenbilanz Kap. 2.5.2)

Ziel der Gemeinde ist es hier v. a. kleinstrukturierte Flächen für die heimische Wirtschaft und Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen.

2.5. Flächenbilanz Siedlungsentwicklung (Bedarf / Bestand / Geplant)

2.5.1 Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

	GESAMT		vgl. Kap.
Bedarf für die nächsten 15 Jahre	12,7 ha	gem. Zahlen und Prognose Landesamt für Statistik (+ 300 Personen)	2.2.2
	26,9 ha	gem. Zielsetzung der Gemeinde (+15 % = 975 Personen)	2.2.3
	12,1 ha	gem. Flächenmanagement der Gemeinde (Stand Juli 2022)	2.2.4
Bestand, FNP 2004	15,40 ha	unbebaute Flächen gem. FNP vom 18.05.2004	2.1.1
	6,44 ha	Baulücken	2.1.2
	21,84 ha	Summe Bestand, gem. FNP 2004	
4. Änd. FNP (Stand 22.10.2024)	+ 4,66 ha	Summe unter Berücksichtigung aller Teilflächen der 4. Änderung (Rücknahmen und Neudarstellungen, vgl. Tabelle Kap. 2.4)	2.4
	26,5 ha	Summe freie Bauflächen (Bestand + 4. Änd)	
Verfügbare Flächen zur Deckung des Bedarfs	18,35 ha	Bauflächen, die zur Deckung des Bedarfs verfügbar sind (Erläuterung s. unten)	

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (+ **4,66 ha**) und den bestehenden unbebauten Bauflächen (15,40 ha) und Baulücken (6,44 ha) sind in der Gemeinde Schwabhausen **insgesamt ca. 26,5 ha freie Bauflächen** dargestellt.

Zusätzlich ist bei **ca. 2,7 ha bebauten Flächen** mit Wohnbebauung in den nächsten 15 Jahren aufgrund der Altersstruktur mit einem Eigentümerwechsel zu rechnen.

Voraussichtlich sind aber nicht alle Baulücken und bebauten Flächen mit Eigentümerwechsel verfügbar. Im Grundsatzbeschluss (vgl. Kapitel 2.3) wird davon ausgegangen, dass ca. 30 % der privaten bebauten und unbebauten Flächen in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung stehen. Zusammen mit den gemeindeeigenen Flächen ergeben sich damit **ca. 3,3 ha verfügbare Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung**. [0,8 ha Baulücken in Gemeindeeigentum + (5,64 ha Baulücken in privatem Eigentum + 2,7 ha bebaute Flächen) x 30% = 0,8 ha + 2,50 ha = 3,3 ha]

Bei den unbebauten Bauflächen sind ca. 25 % für Erschließung und Grünflächen zu berücksichtigen. Damit ergeben sich ca. **15,05 ha** [(15,40 ha + **4,66 ha** unbebaute



Bauflächen) – 25 % Erschließung und Grünflächen = 20,06 ha – 5,01 ha] an freien Bauflächen für die künftige Siedlungsentwicklung.

verfügbare Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung (Baulücken und bebaute Flächen mit Eigentümerwechsel)	ca. 3,3 ha
unbebaute Bauflächen im FNP unter Berücksichtigung der 4. Änderung, ohne Erschließung und Grünflächen	ca. 15,05 ha
SUMME Bauflächen zur Deckung des Bedarfs	ca. 18,35 ha

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, jedoch nicht das angestrebte Wachstum von 1 % pro Jahr.

Um der Zielsetzung der Gemeinde (1% Wachstum pro Jahr) nachzukommen, wären weitere Bauflächen im Umfang von ca. 8,55 ha erforderlich. (26,9 ha – 18,35 ha = 8,55 ha)

2.5.2 Gewerbliche Bauflächen

	GESAMT		vgl. Kap.
Bestand, FNP 2004	3,29 ha	unbebaute Flächen gem. FNP vom 18.05.2004	2.1.1
	0,30 ha	Baulücken	2.1.2
	3,59 ha	Summe Bestand, gem. FNP 2004	
4. Änd. FNP (Stand 22.10.2024)	+ 6,94 ha	Summe unter Berücksichtigung aller Teilflächen der 4. Änderung (Rücknahmen und Neudarstellungen, vgl. Tabelle Kap. 2.4)	2.4
	10,53 ha	Summe freie Bauflächen (Bestand + 4. Änd)	

An noch unbebauten gewerblichen Bauflächen werden mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt ca. 10,53 ha dargestellt.

Die Gemeinde sieht diesen Umfang für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort als erforderlich an.

Im Vergleich zum Landkreis Dachau (1,3 % der Landkreisfläche = Gewerbeflächen) sind in der Gemeinde Schwabhausen gem. Statistik kommunal (Stand 2023) nur 0,8 % der Gemeindefläche als Gewerbeflächen genutzt. Ein Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet ist vorhanden. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen so gut wie keine Flächen mehr zur Verfügung.

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 Gewerbegebiet Schwabhausen bestehen noch ca. 0,30 ha freie Baulücken. Die südliche Erweiterungsfläche (ca. 2,11 ha) ist allerdings auf absehbare Zeit nicht umsetzbar und wurde deshalb mit der 4. Änderung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (vgl. Kap. 3.5.12).

Eine zusätzliche gewerbliche Baufläche (insg. ca. 8,78 ha) ist als Erweiterung des Gewerbegebiets westlich von Stetten geplant. Davon sind ca. 1,18 ha bereits im



rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellt, die um ca. 7,60 ha erweitert werden. (vgl. Kap. 3.4.1)

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

Im Norden von Arnbach sind im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrhauses zusätzlich ca. 1,45 ha gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Die angegebenen Flächengrößen sind jeweils inkl. Erschließung und Eingrünung.

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen soll in Abschnitten bedarfsangepasst und mit intensiver Bürgerbeteiligung erfolgen.

3. GEPLANTE ÄNDERUNGEN

Im Folgenden sind die geplanten Änderungen in den einzelnen Ortsteilen beschrieben. Dabei erfolgt jeweils eine Gegenüberstellung eines Ausschnitts aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 und der geplanten Änderung (Stand 22.10.2024).

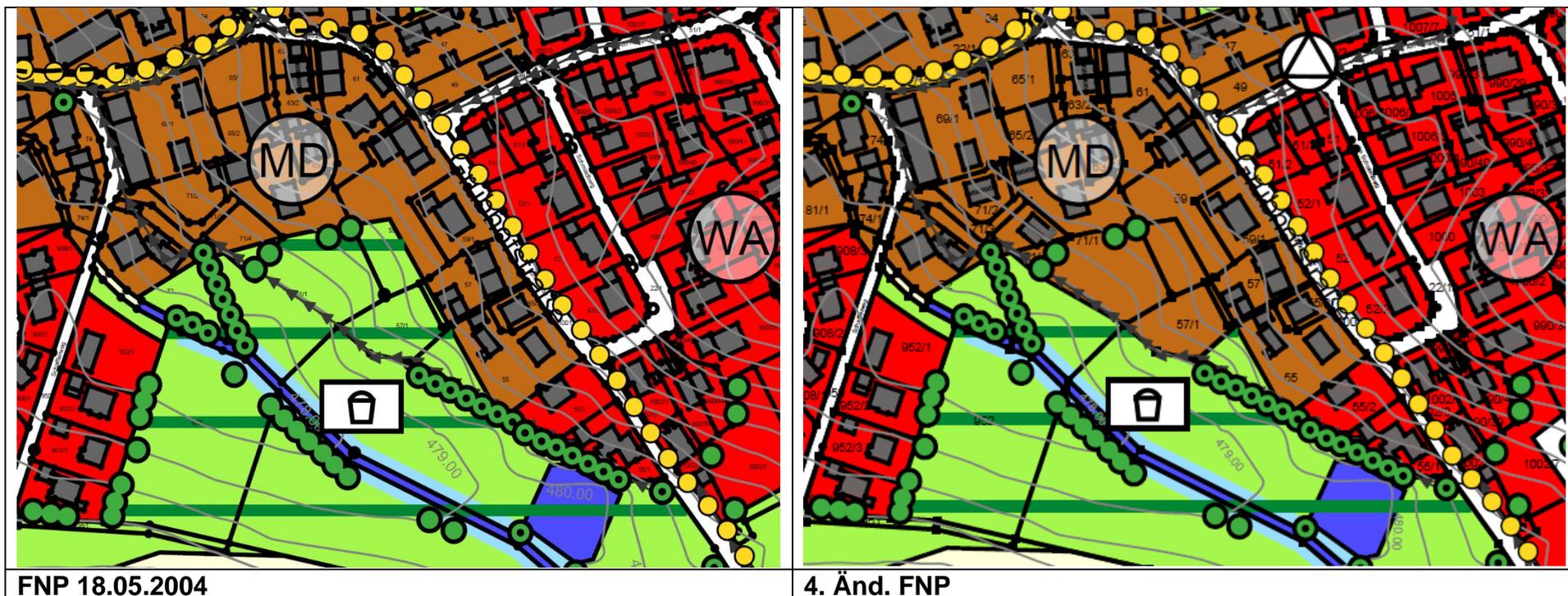


3.1. Ortsteil Arnbach

3.1.1 Erweiterung MD im Süden von Arnbach nördlich des Dorfbaches

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.





3.1.2 Anpassung an Ortsabrundungssatzung „Arnbach, Erdweger Straße Nord-Ost“

Im Bereich von Fl.-Nr. 108, 108/1, 108/2, 108/3, 110, 110/1, 110/2 und 110/3, Gmkg. Arnbach erfolgt eine Anpassung an die Ortsabrundungssatzung „Erdweger Straße Nord-Ost“. 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).



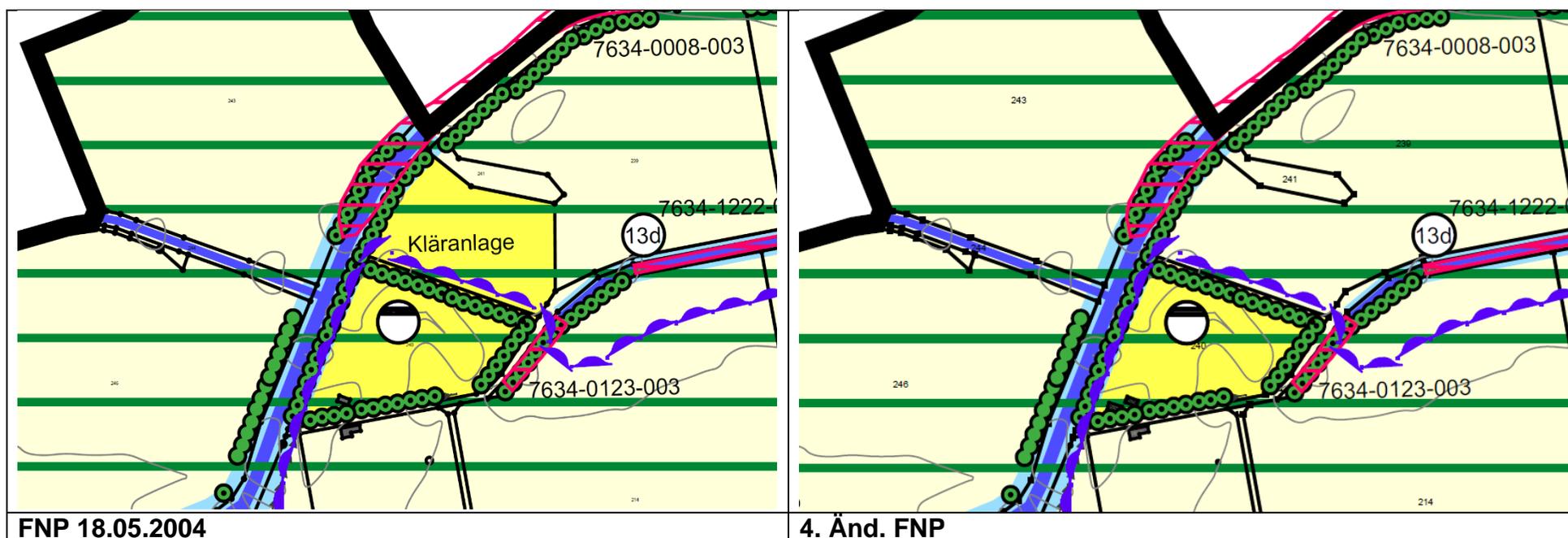


3.1.3 Streichung der Bezeichnung „Kläranlage“ am Pumpwerk nördlich Arnbach und Herausnahme der Erweiterungsfläche

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. Stattdessen erfolgt hier eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Fl.-Nr. 240, Gmkg. Arnbach (Pumpwerk) ist weiterhin als „Fläche für Versorgungsanlage – Abwasser“ dargestellt.

Damit findet eine Anpassung an den Bestand statt.





3.1.4 Darstellung Trasse der geplanten Ortsumfahrung Arnbach

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.

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

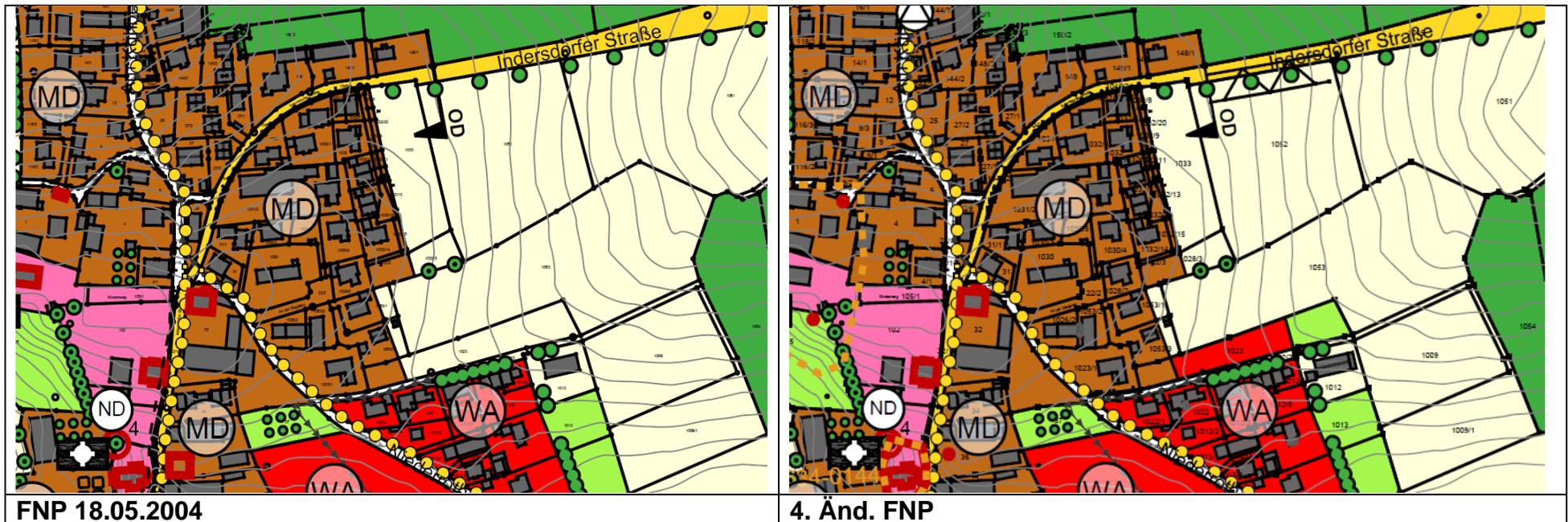




3.1.5 Erweiterung WA im Osten von Arnbach

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). Für die nördlich anschließenden Grundstücke (Fl.-Nr. 1028/3, 1033, 1052 TF und 1053 TF, Gmkg. Arnbach) liegt 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. Deshalb werden diese Flurstücke 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.



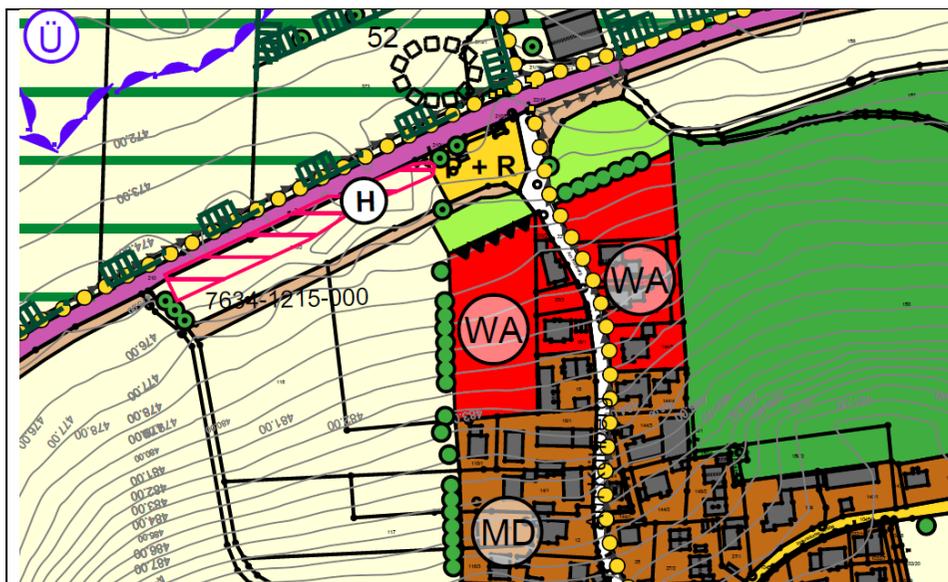


3.1.6 Herausnahme WA im Norden von Arnbach

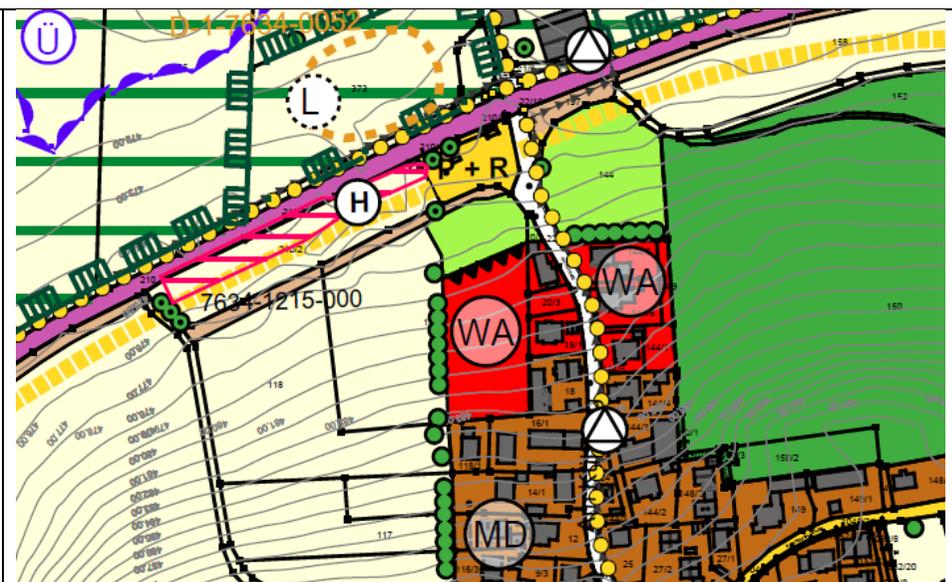
Für Fl.-Nr. 144 TF, Gmkg. Arnbach im Norden des Ortes östlich der Straße „Am Kühberg“ liegt bereits ein Beschluss des Gemeinderats Schwabhausen vom 20.09.2005 vor, die Wohnbaufläche nördlich der Ortsabrundungssatzung „Am Kühberg Ost“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Um eine sinnvolle Abrundung 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 konkreter 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“.



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



3.1.7 **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“

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 eingepflanzt.

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



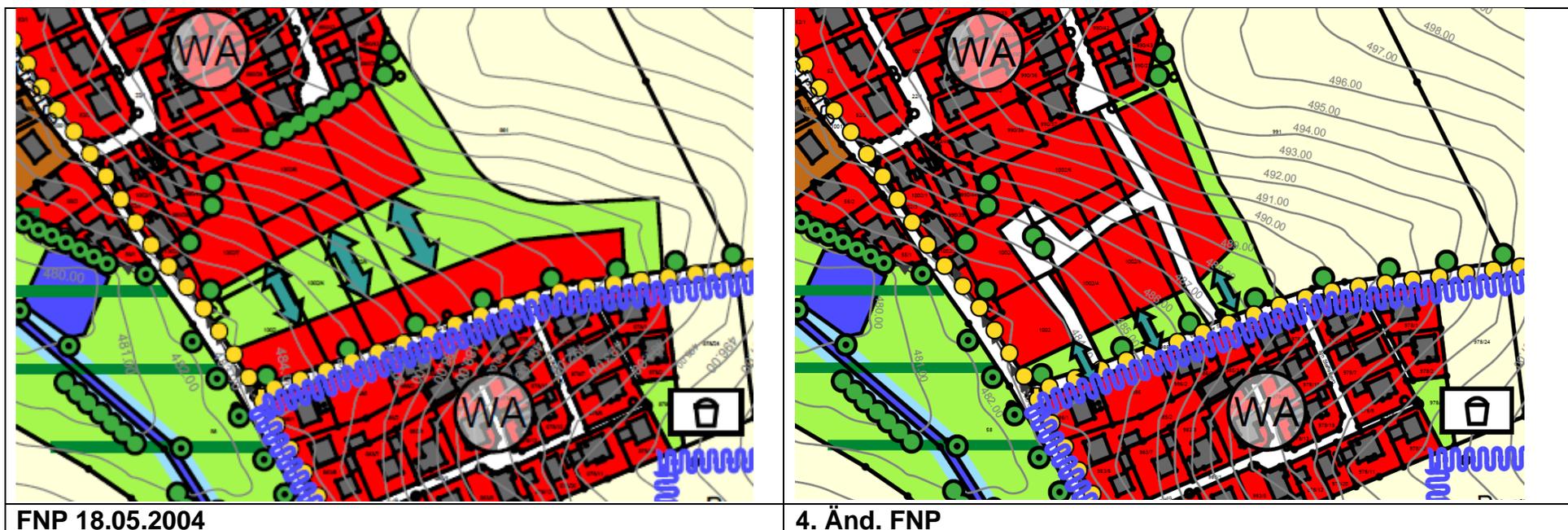


3.1.8 Änderung der Darstellung des geplanten WA im Bereich der Frischluftbahn nördlich der Weyherner Straße im Südosten von Arnbach

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 ortsplanerischer 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**.





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

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.

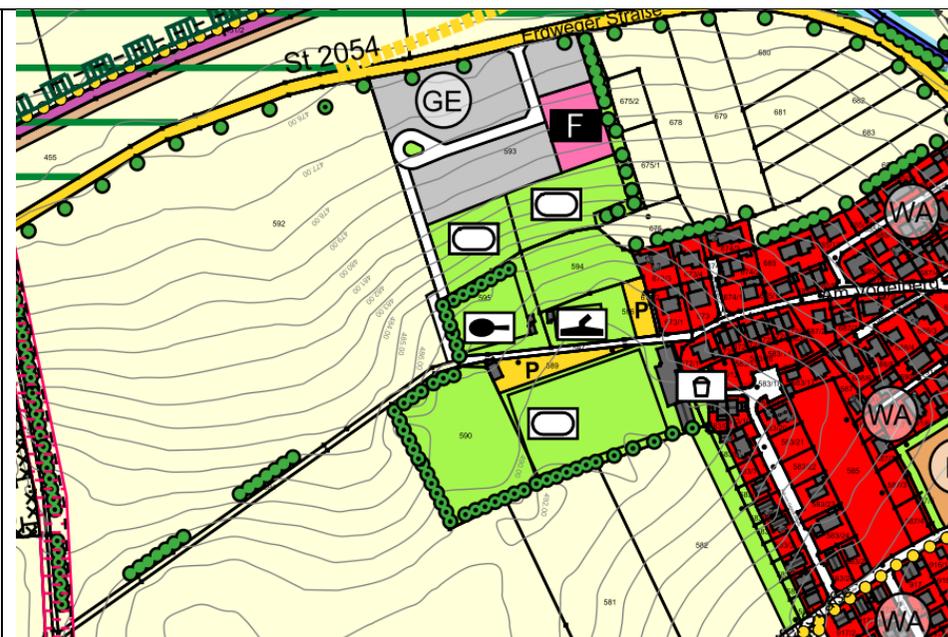
Die Gesamtfläche auf Fl.-Nr. 593, Gmkg. Arnbach umfasst **ca. 2,46 ha** und ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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 Sportplatzerweiterung vor der Feuerwehr und Gewerbeentwicklung umgesetzt wird.

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



FNP 18.05.2004

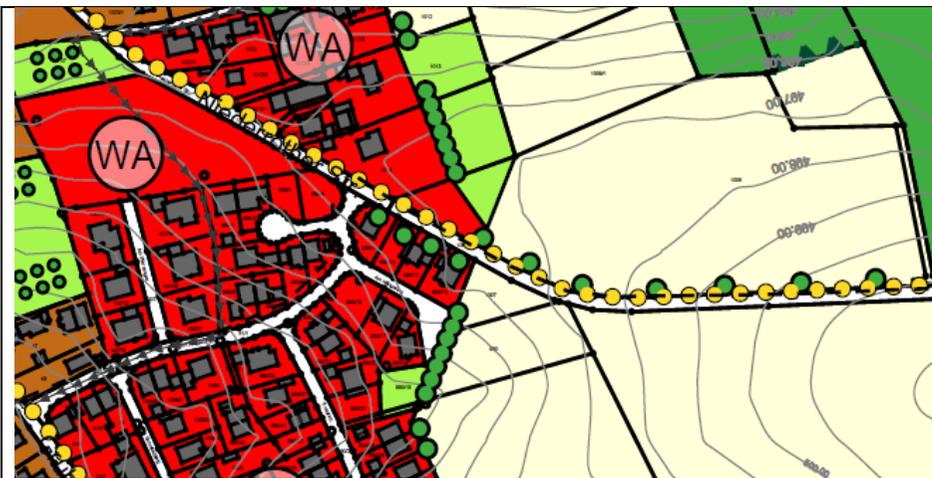


4. Änd. FNP

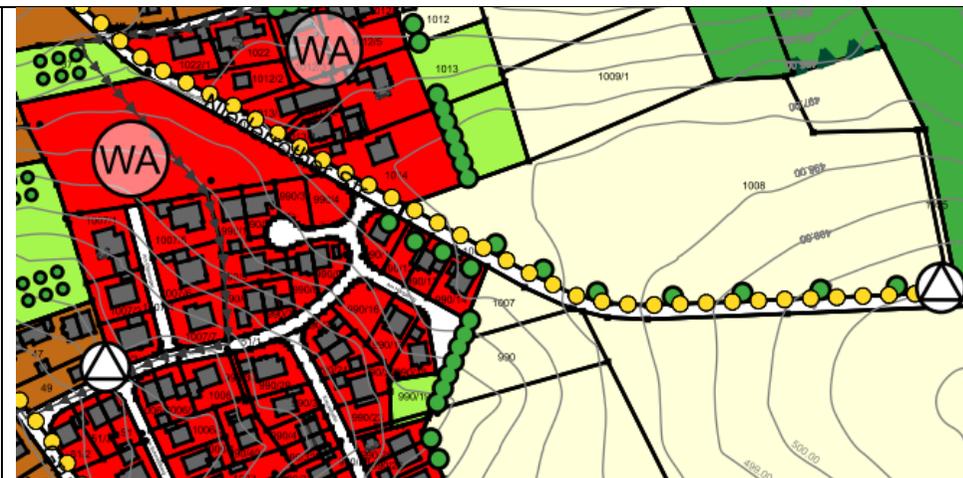


3.1.10 Herausnahme WA im Osten von Arnbach

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.



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



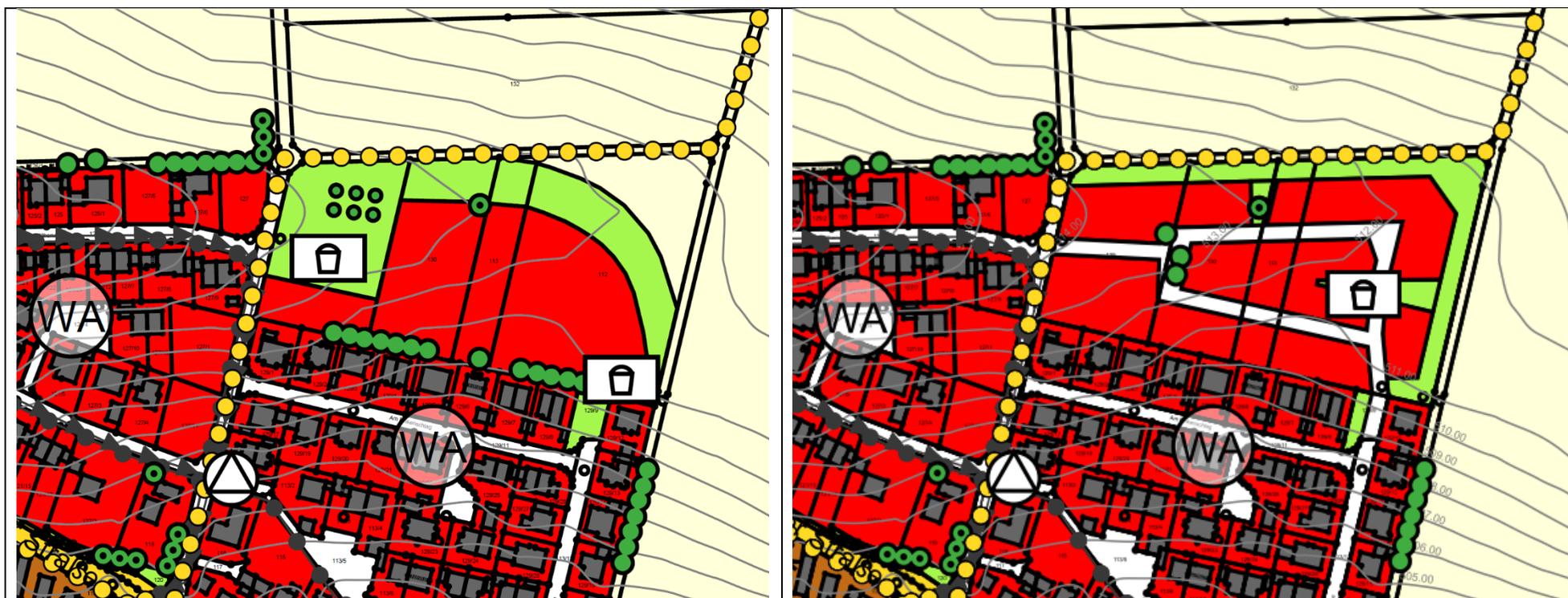
3.2. Ortsteil Oberroth

3.2.1 Erweiterung WA im Nordosten von Oberroth

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.



FNP 18.05.2004

4. Änd. FNP



3.2.2 Anpassung Darstellung einer ehemaligen Grünfläche südlich der Aichacher Straße in Oberroth an den Bestand

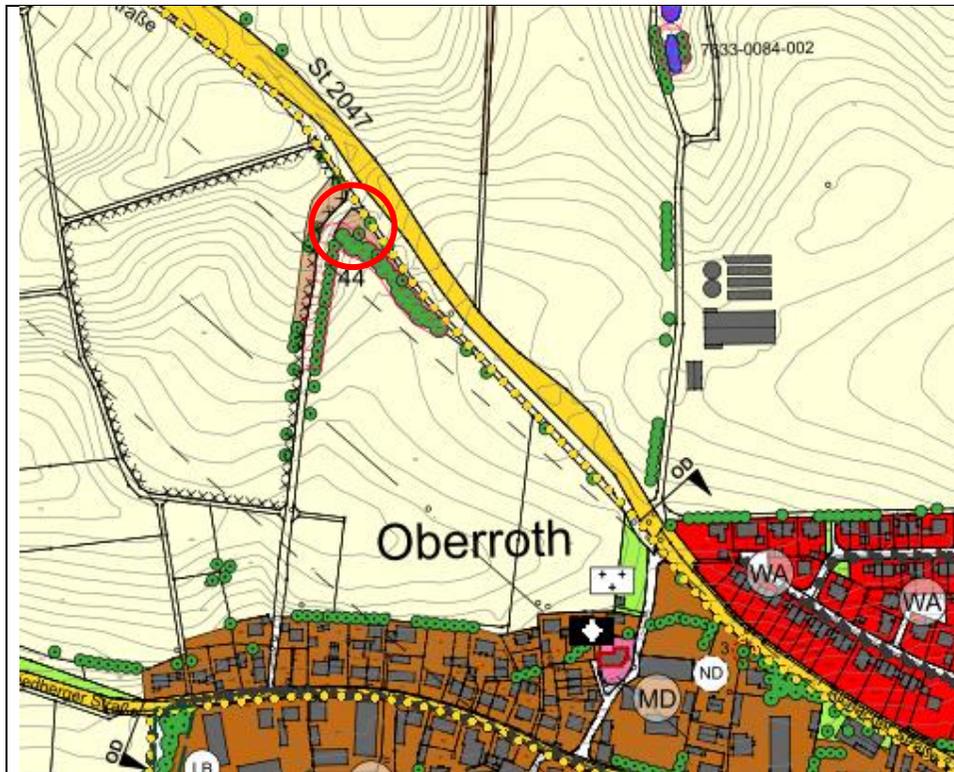
Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte Grünfläche auf Fl.-Nr. 78 TF, Gmkg. Oberroth südlich der Aichacher Straße ist mittlerweile bebaut. Deshalb erfolgt hier eine Anpassung an den Bestand und der Bereich wird wie die umgebenden Flächen als MD dargestellt.





3.2.3 Darstellung Standort des Mobilfunkmastes im Norden von Oberroth

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



FNP 18.05.2004 (mit roter Umrandung Standort Mobilfunkmast)



4. Änd. FNP (mit roter Umrandung Standort Mobilfunkmast)



3.3. Ortsteil Puchschlag

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

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.





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

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.





3.3.3 Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlagen

Im Südwesten von Puchschlagen auf Fl.-Nr. 329 und 330, Gmkg. Puchschlagen 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 Puchschlagen 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.

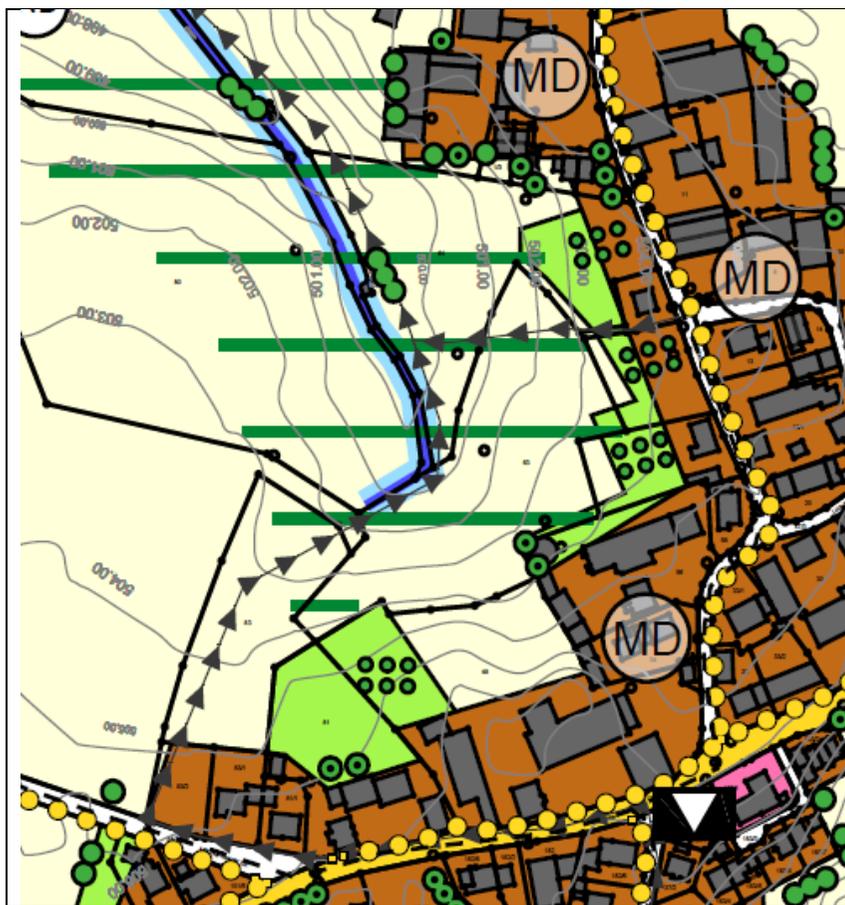




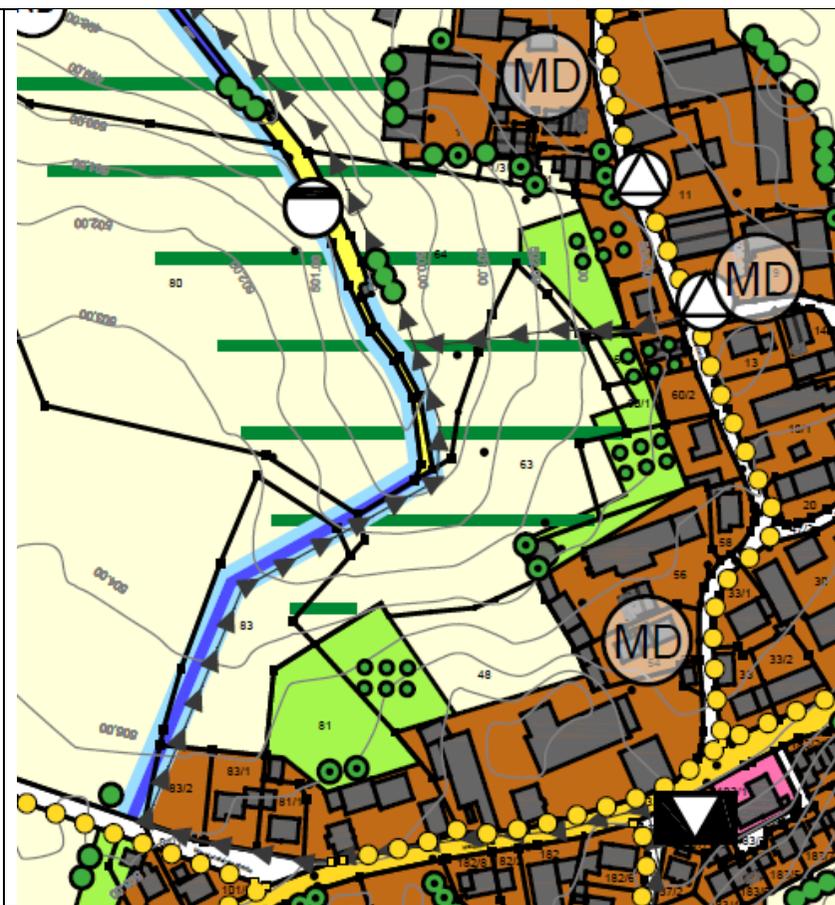
3.3.4 Aufnahme Darstellung Abwasserpumpwerk im Westen von Puchschlagen als Fläche für Ver- und Entsorgung und Darstellung bestehender Gräben parallel zum Kanal bis zur Machtensteiner Straße

Im Westen von Puchschlagen auf Fl.-Nr. 74, Gmkg. Puchschlagen 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.



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



3.3.5 Erweiterung MD im Osten von Puchschlag

Im Osten von Puchschlag (Fl.-Nr. 612/1 (TF), Gmkg. Puchschlag) 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. Puchschlag um **ca. 0,33 ha** erweitert werden.

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

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



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



3.4. Ortsteile Stetten / Rumeltshausen

3.4.1 Aufnahme gewerbliche Baufläche im Westen von Stetten und Anpassungen an Bestand

Im Westen von Stetten auf Fl.-Nr. 377/1, 377 TF, 378/2, 382 TF, Gmkg. Rumeltshausen sowie Fl.-Nr. 705, 705/1, Gmkg. Puchschlaglen 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 geringen 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.**

Insgesamt umfasst die geplante gewerbliche Baufläche westlich von Stetten inkl. Eingrünung ca. 8,78 ha. Tatsächlich neu sind davon jedoch nur ca. 5,49 ha, da 1,18 ha bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt sind und ca. 2,11 ha südlich von Schwabhausen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgenommen werden. Zieht man noch die vorgesehenen Flächen zur Eingrünung (ca. 2,88 ha) ab, verbleiben lediglich 2,61 ha die als neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (vgl. Skizze unten).

Tendenziell möchte die Gemeinde hier Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen und die heimische Wirtschaft stützen. Logistikunternehmen, die viel Platz benötigen, 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** wird eine mögliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die St 2047 aufgenommen.

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.

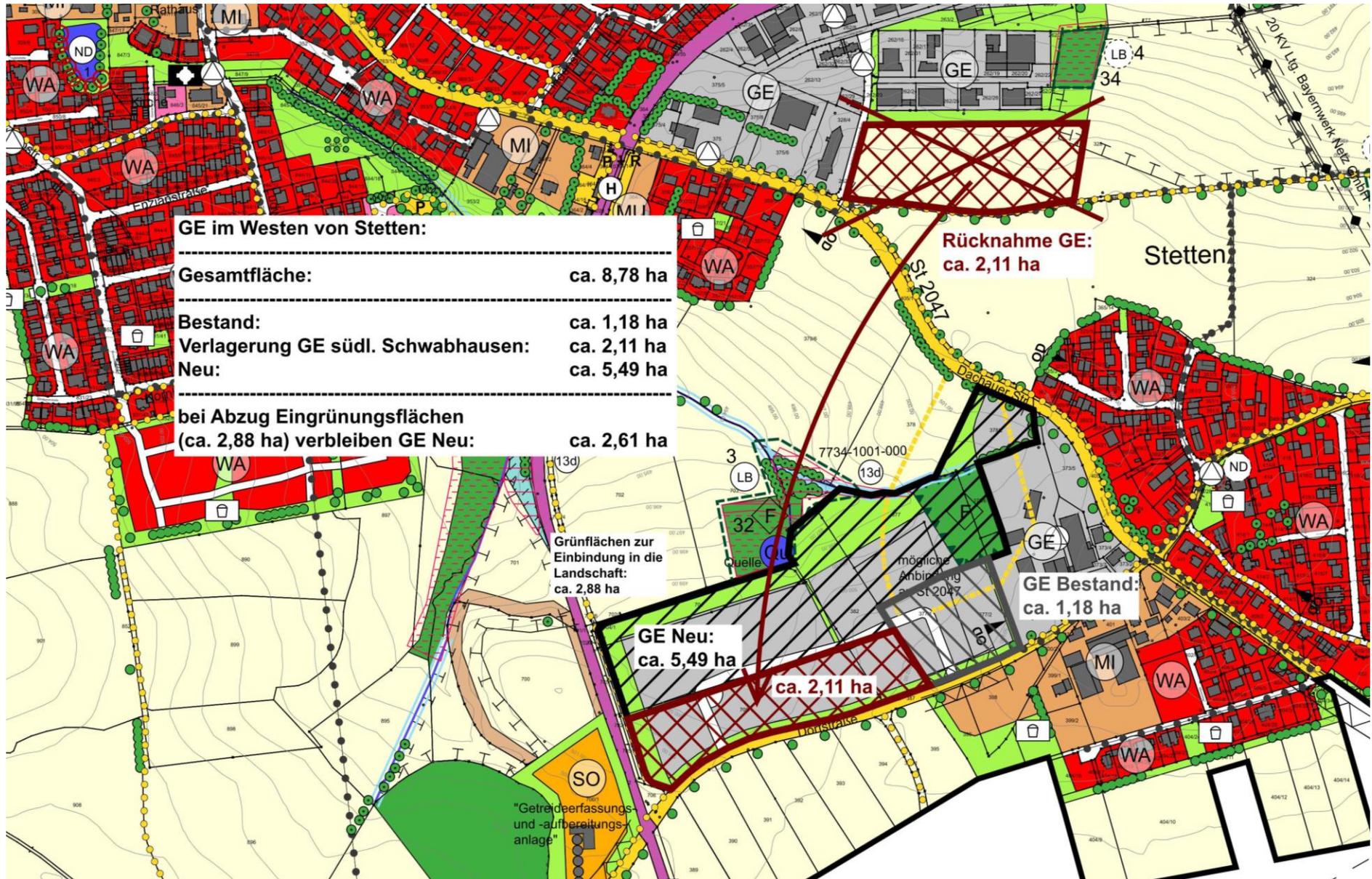


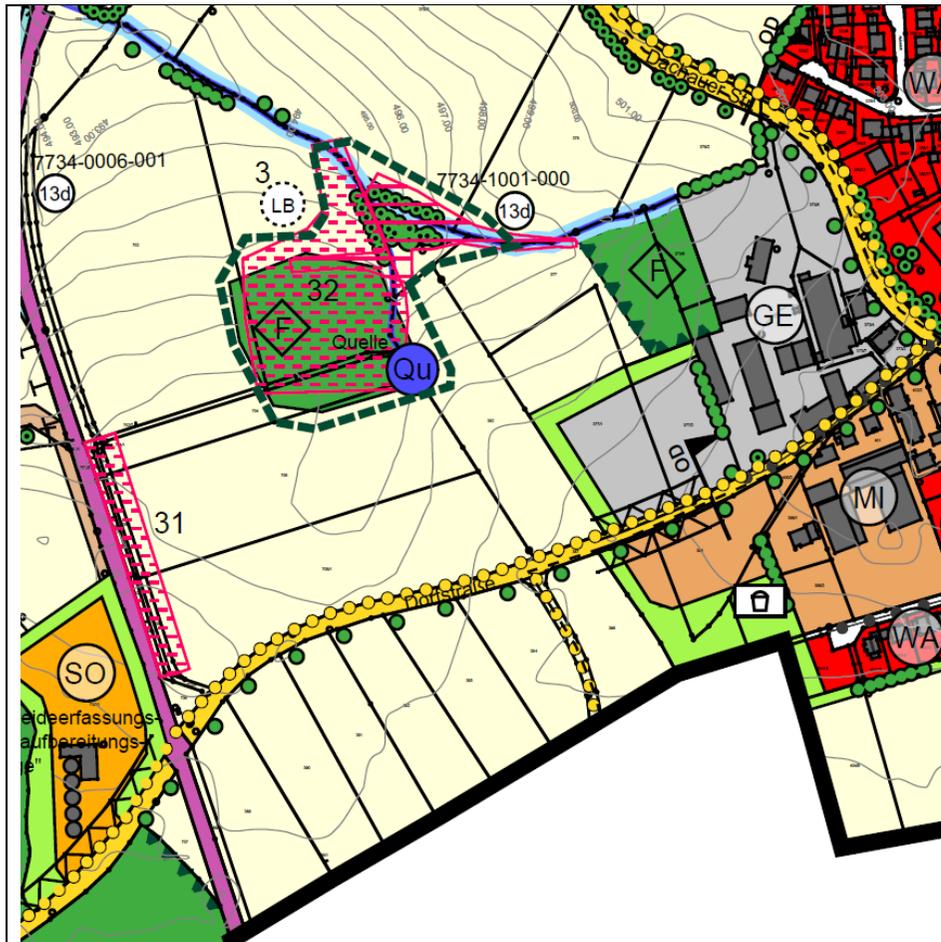
Die im Plangebiet zulässigen **Emissionen** sind auf der nachfolgenden Planungsebene in einer **immissionsschutzfachlichen** Untersuchung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu berechnen. Dabei ist auch das geplante allgemeine Wohngebiet im Süden von Schwabhausen (3.5.1) als möglicher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

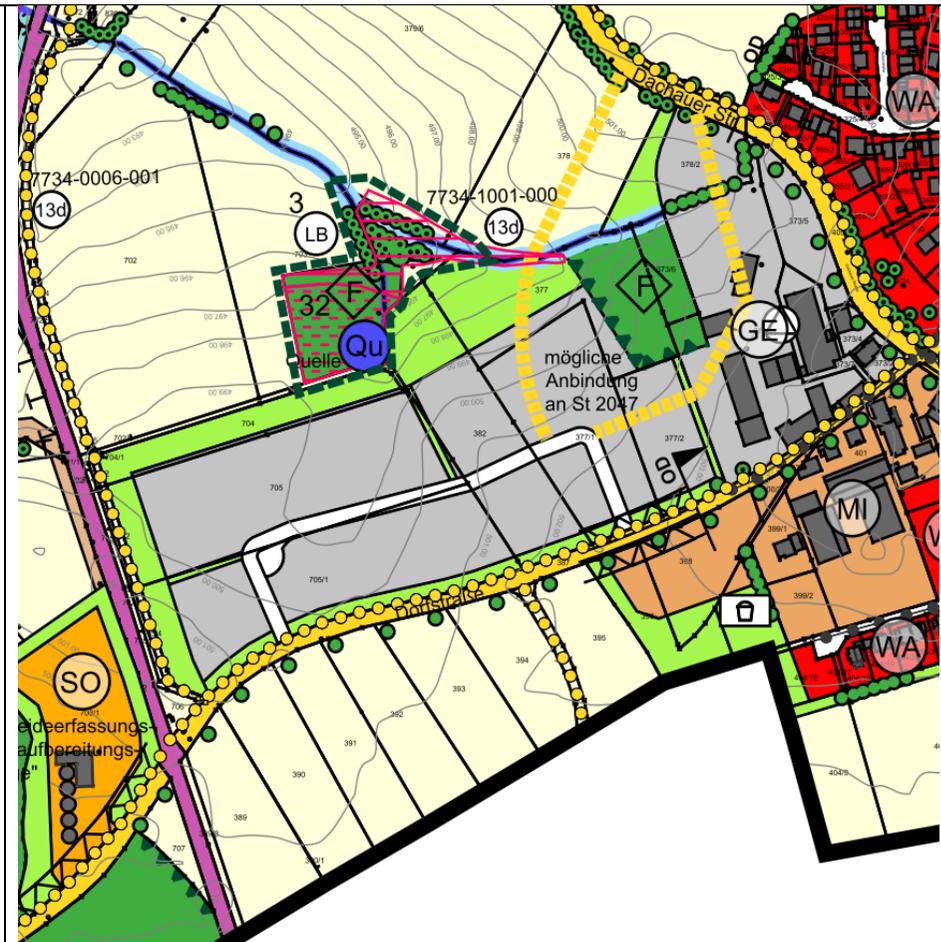
Nördlich grenzt an die mit der 4. Änderung geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche gem. rechtsgültigem Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ein Wäldchen mit Quelle (Vorschlag LB Nr. 3 und Biotop Nr. 32) an. **Die Darstellung des Wäldchens mit Quelle war bereits im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 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. Puchschlagten die Wiederherstellungsmaßnahme M 12.1-03: „Wiederherstellung der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung“.





FNP 18.05.2004



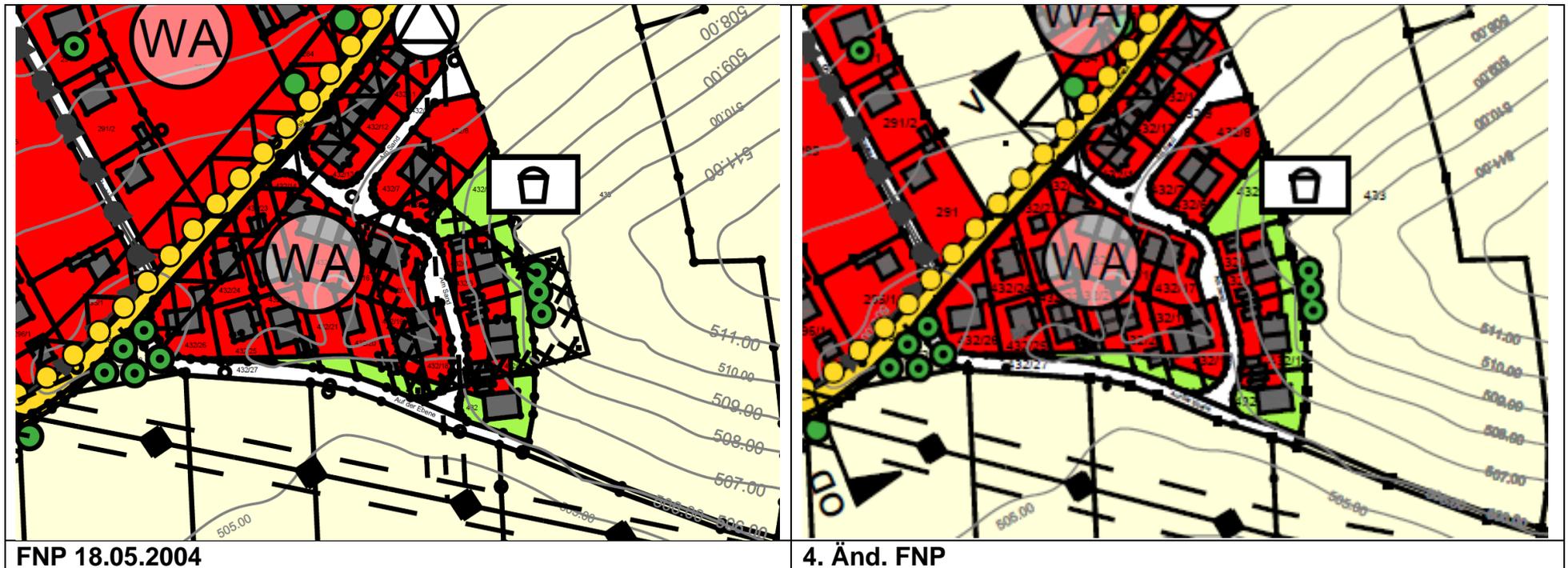
4. Änd. FNP



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

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.

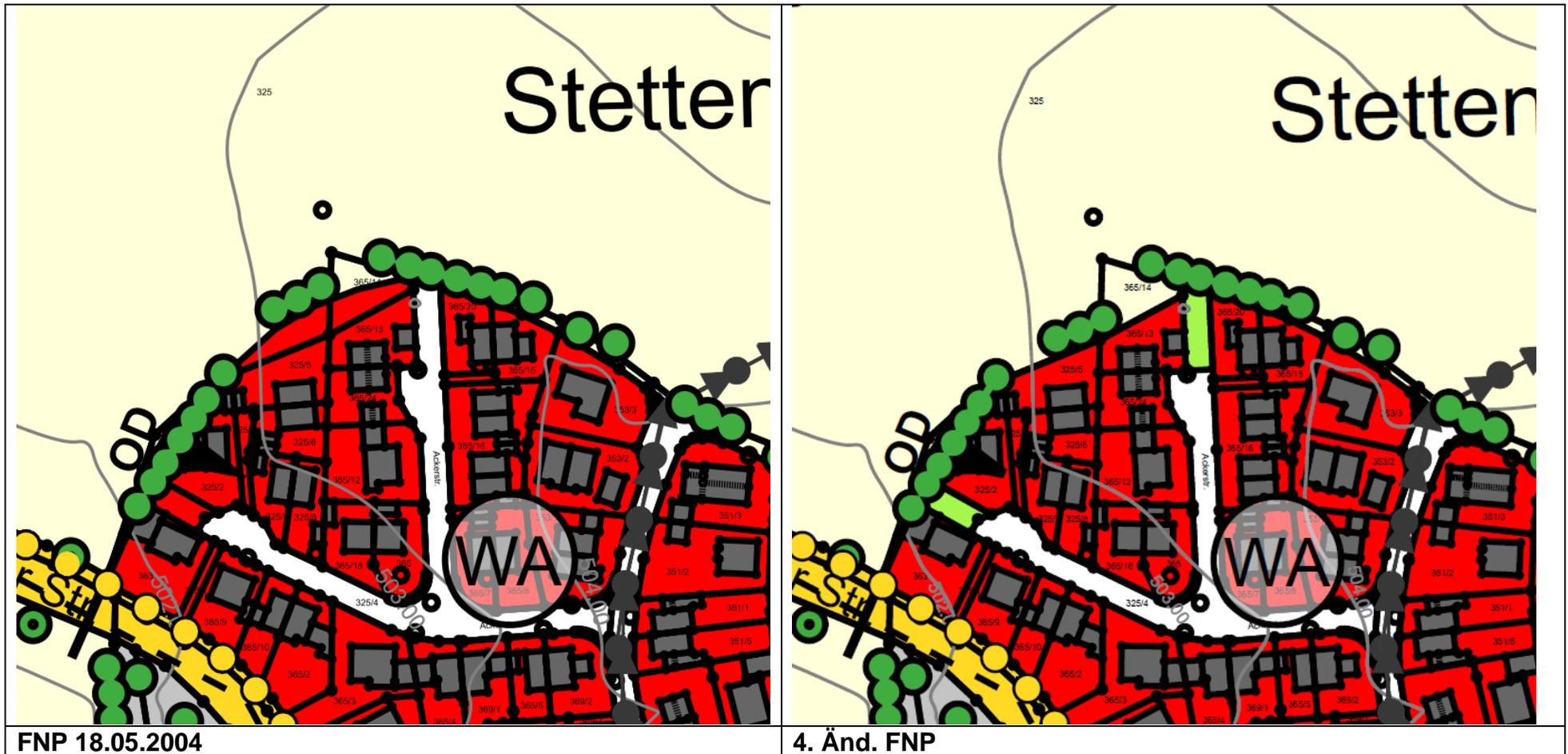
Im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend eine Anpassung und Herausnahme der „Altlastenverdachtsfläche“.





3.4.3 Anpassung Darstellung Wohnbaufläche im Norden von Stetten an den Bestand

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



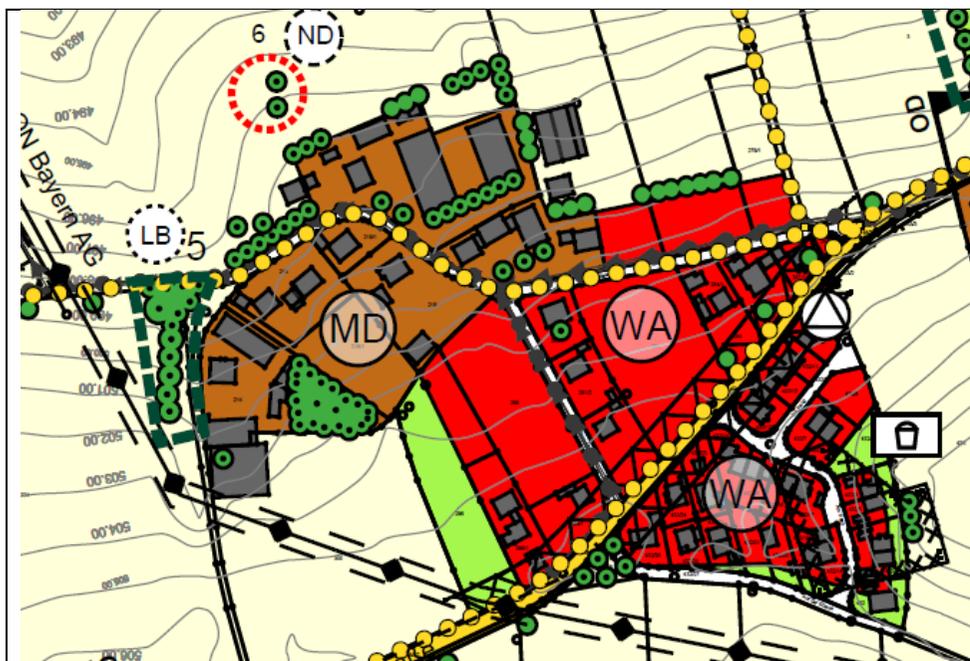


3.4.4 Herausnahme von Flächen als WA nördlich der Dorfstraße und nördlich der Altstettenstraße in Stetten/ Rumeltshausen

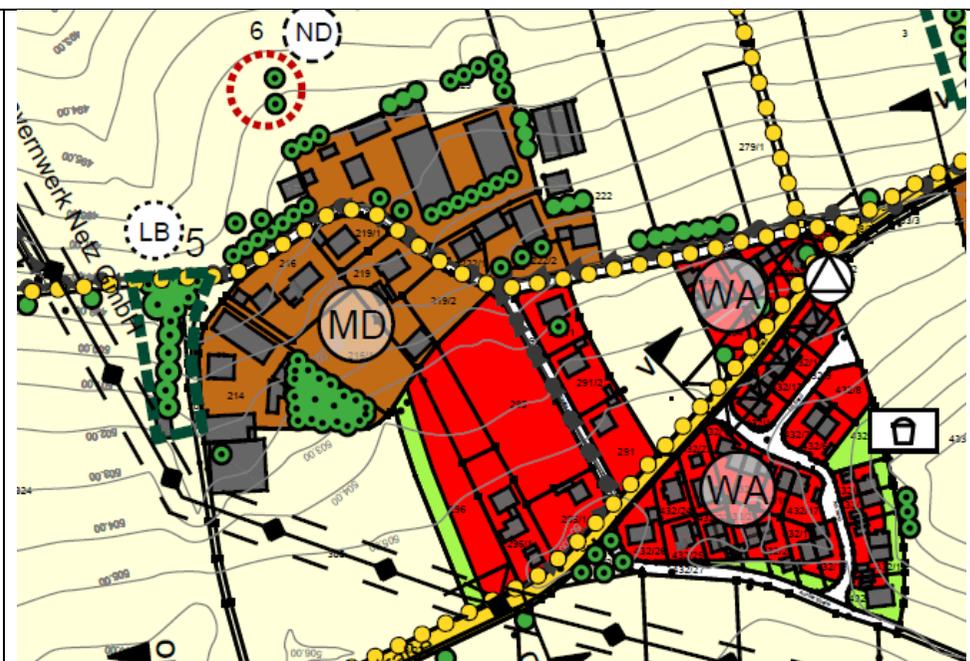
Zwei im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 als Wohnbauflächen vorgesehene Bereiche in Stetten/ Rumeltshausen sollen aus dem Flächennutzungsplan als WA entnommen werden, da eine Wohnbebauung hier auf absehbare Zeit nicht umsetzbar ist.

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.



FNP 18.05.2004

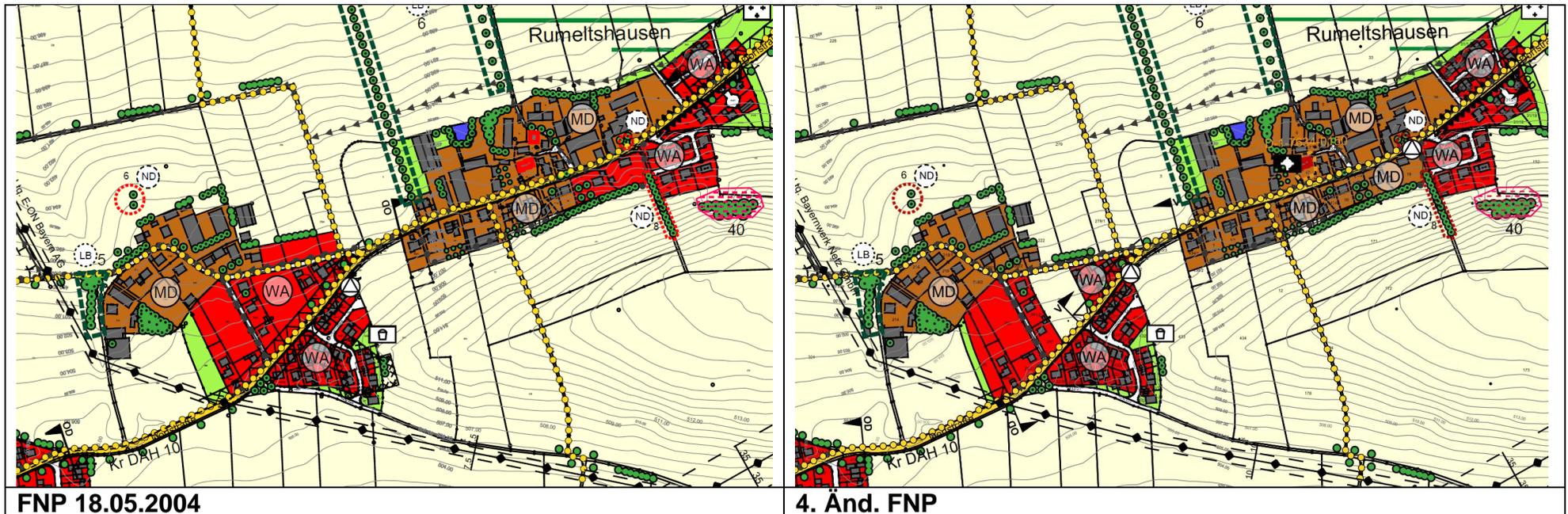


4. Änd. FNP



3.4.5 Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen / Darstellung Verknüpfungsbereich im Bereich von Stetten/ Rumeltshausen

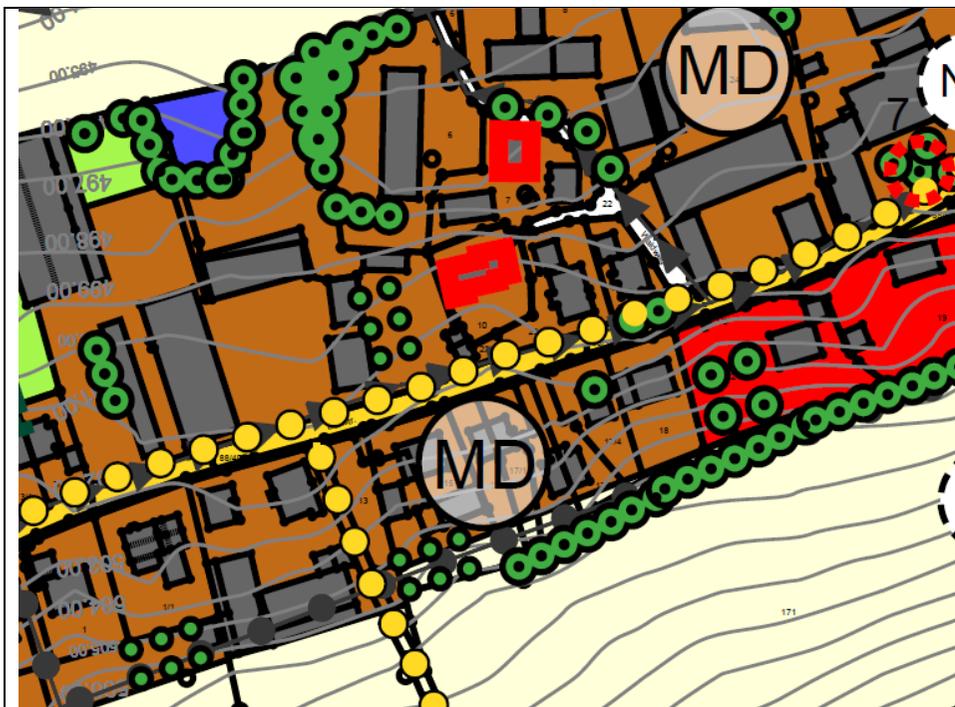
Entsprechend dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 29.01.2020 erfolgt nachrichtlich die Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen und die Darstellung der Verknüpfung im Umfeld von Stetten/ Rumeltshausen. Demnach wurde die Ortsdurchfahrt im Bereich der Kreisstraße DAH 10 erweitert und die beiden Siedlungen 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.



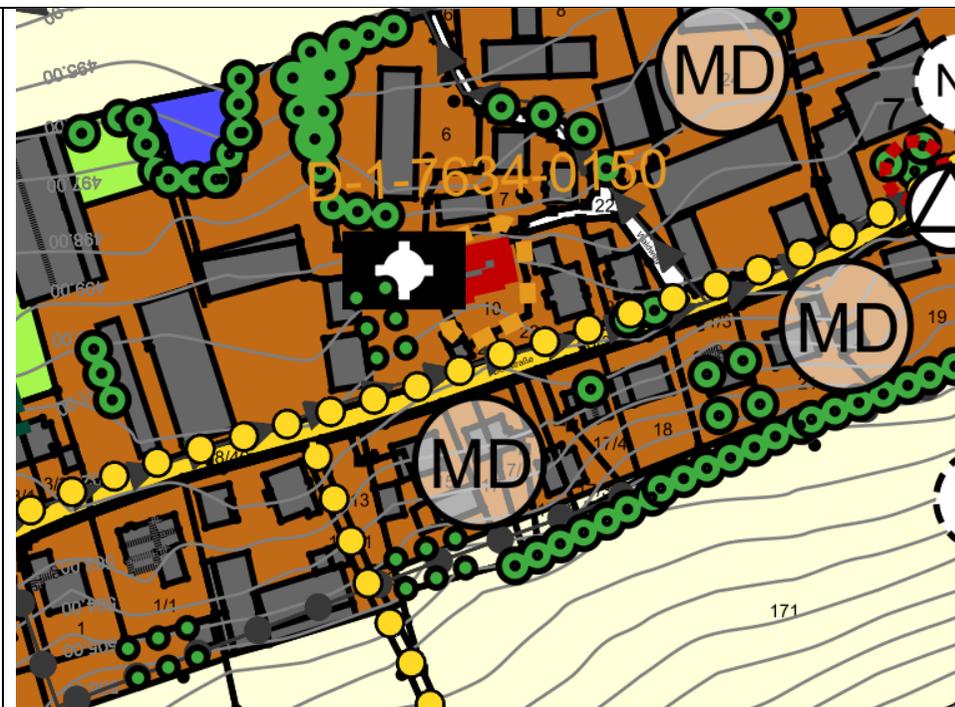


3.4.6 Aufnahme Signatur „Kirche“ für die denkmalgeschützte Filialkirche Rumeltshausen – St. Laurentius

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



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



3.4.7 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.



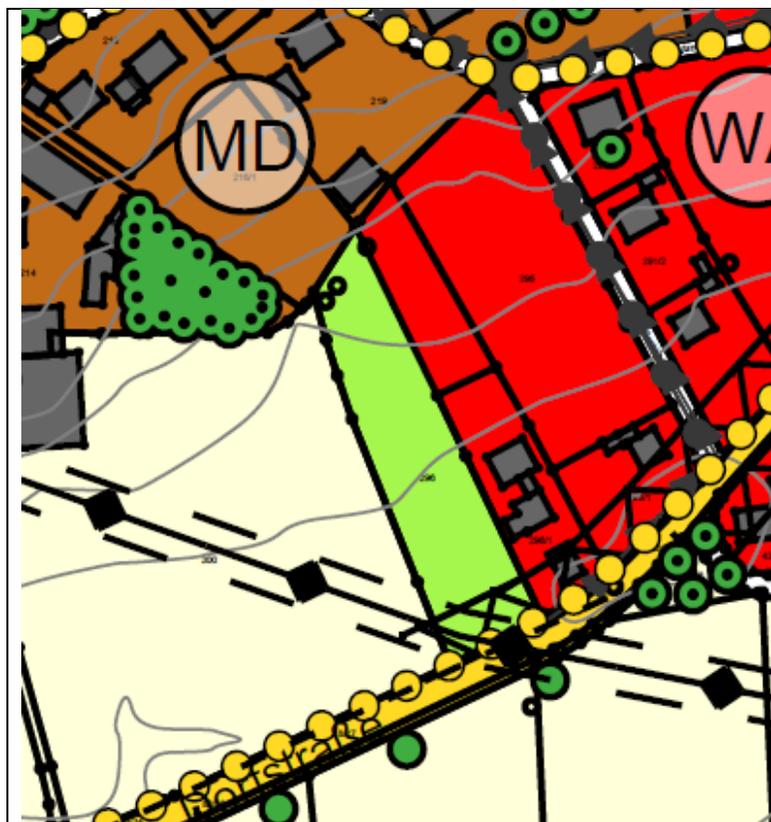


3.4.8 Erweiterung Wohnbaufläche in Stetten/ Rumeltshausen nördlich der Dorfstraße

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.



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP

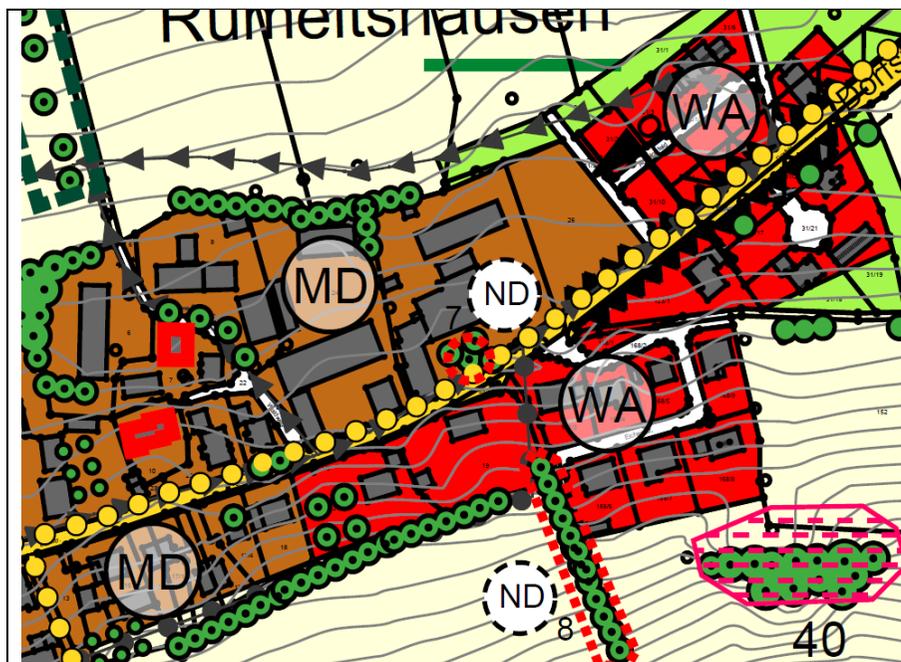


3.4.9 Anpassung WA in MD im Osten von Rumeltshausen um Umfeld des bestehenden Gasthauses

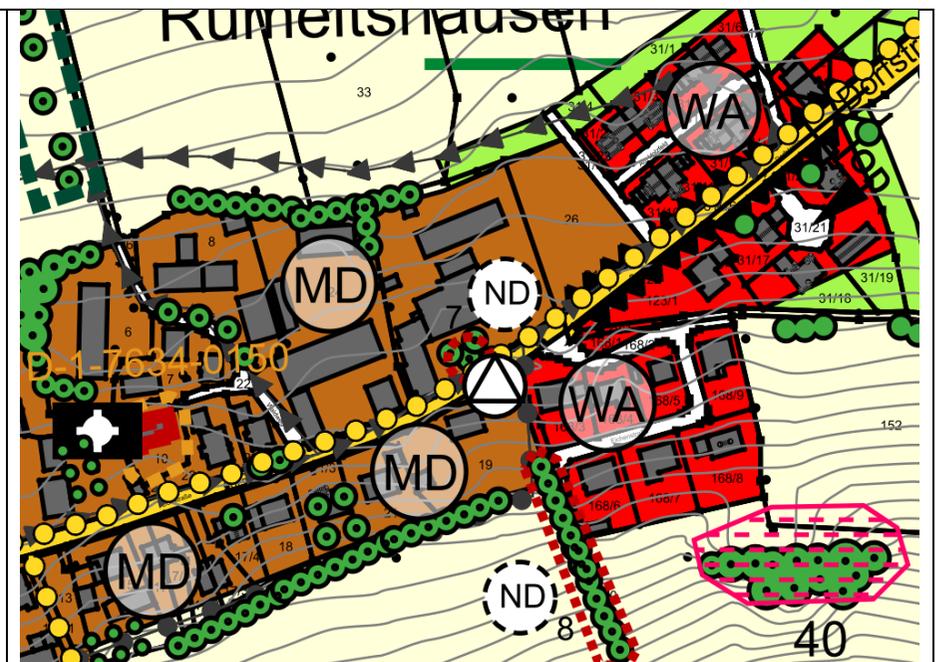
Nach Einschätzung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München (vom 17.02.2022, M 11 K 20.5175) wäre der faktische Schutzcharakter im Umfeld des bestehenden Gasthauses in Rumeltshausen voraussichtlich als Dorfgebiet einzustufen.

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.



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



3.5. Ortsteil Schwabhausen

3.5.1 Aufnahme Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen und Darstellung der bestehenden Wegeverbindung zum Bahnhof

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.

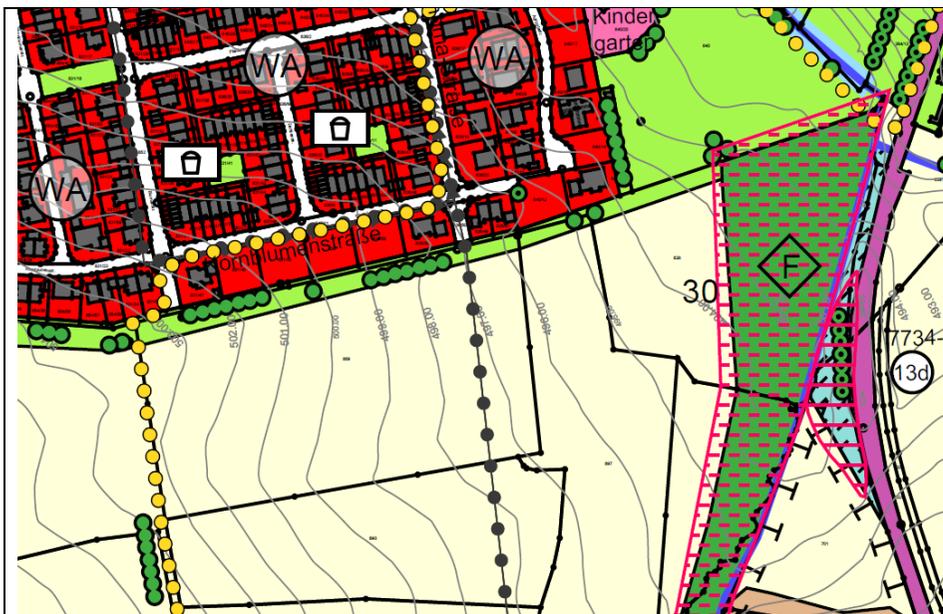
Durch eine schalltechnische Untersuchung ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob die bestandsgeschützte Siloanlage (Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage auf Fl.-Nr. 700/1, Gmkg. Puchschlagen mit Emissionskontingenten tags 70 dB(A)/ nachts 55 dB(A)) durch die geplante Wohnbebauung 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.

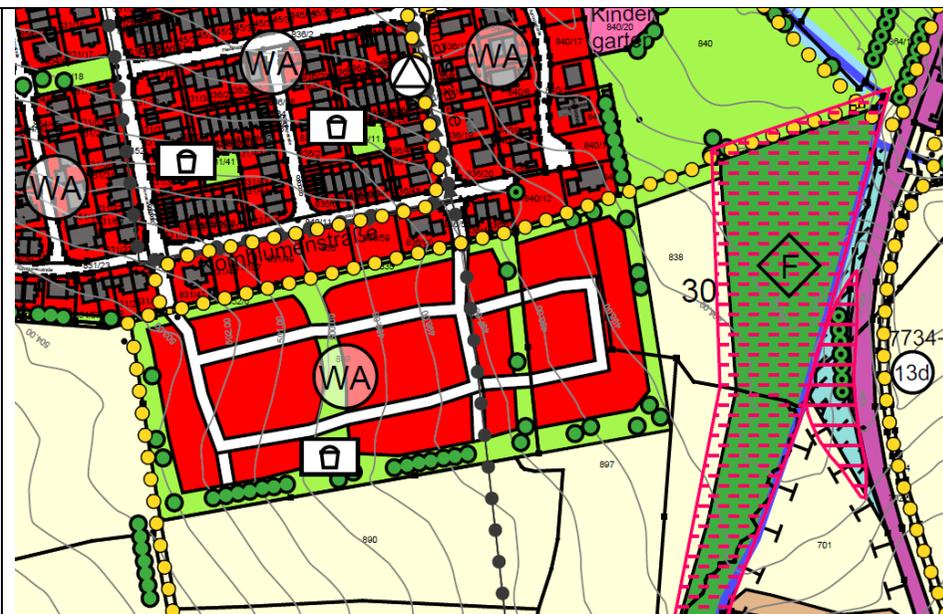
Außerdem ist ggf. ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das u. a. ermittelt, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen potentielle Feldlerchenhabitats 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.



FNP 18.05.2004



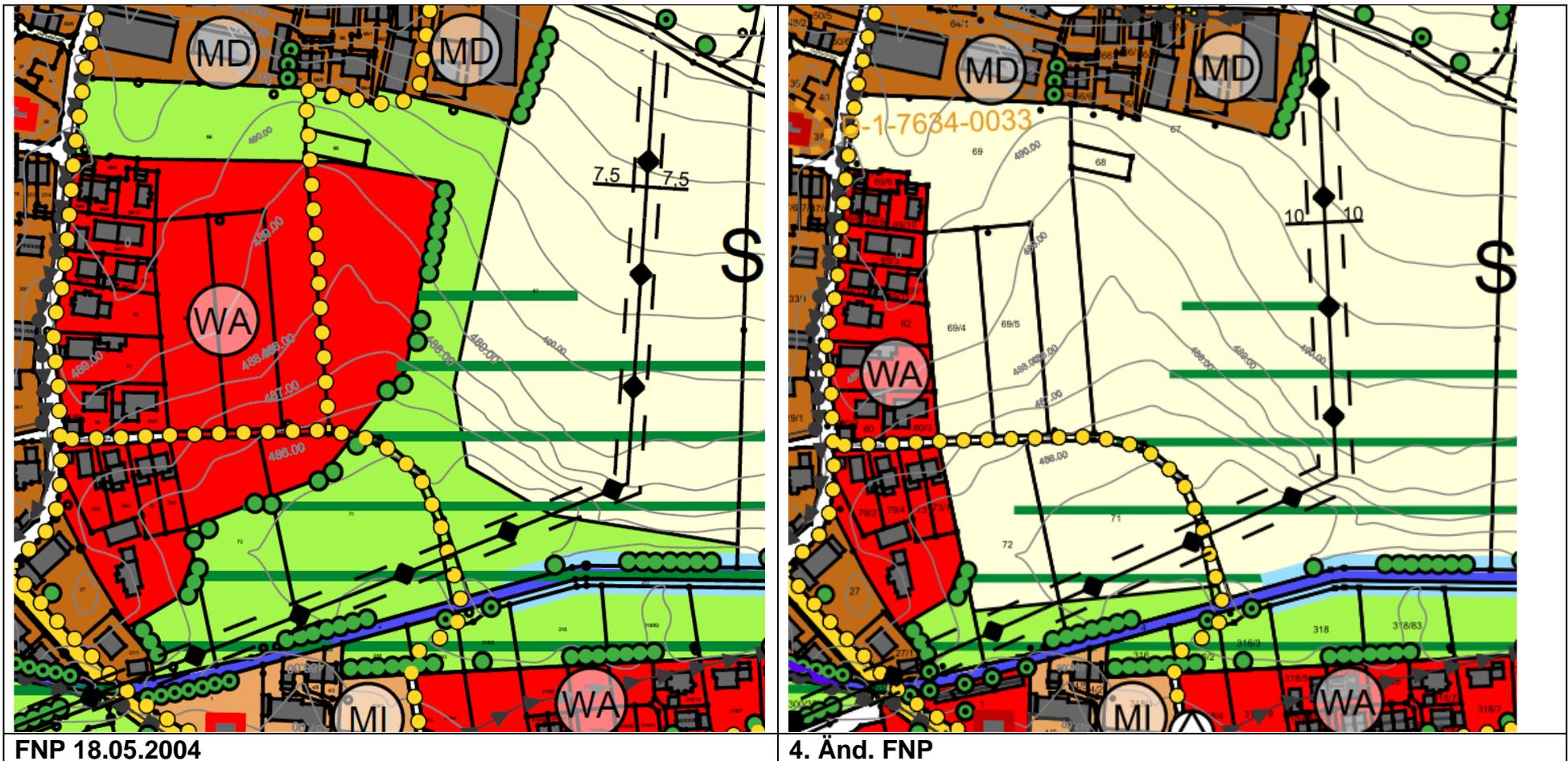
4. Änd. FNP



3.5.2 Rücknahme von Wohnbauflächen östlich der Arnbacher Straße in Schwabhausen

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.





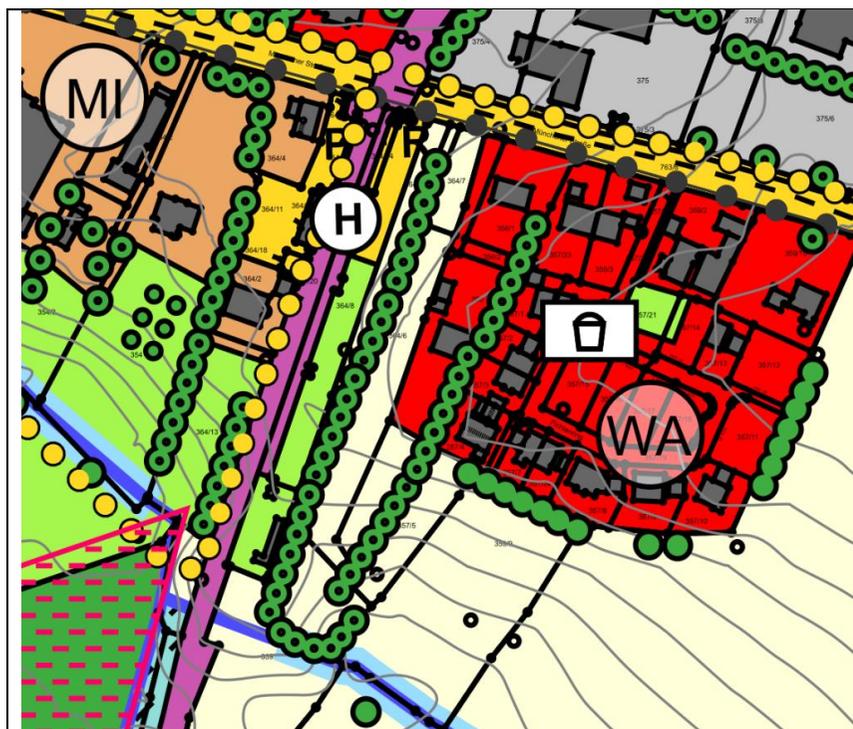
3.5.3 Aufnahme MU östlich des Bahnhofs in Schwabhausen südlich der Münchener Straße und Anpassungen an den Bestand

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.

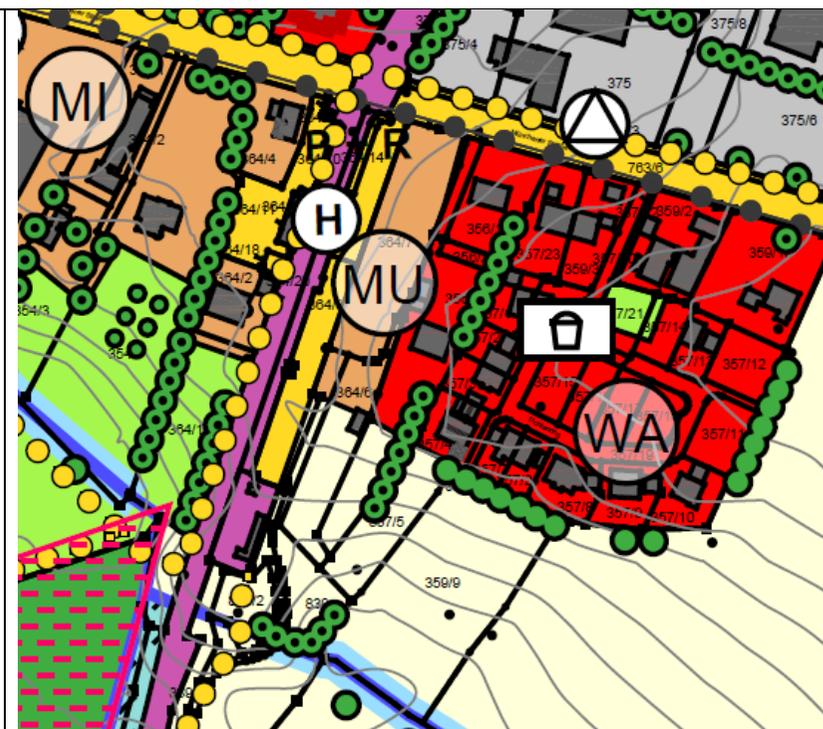
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Die im FNP 2004 dargestellten Gehölze bestehen nicht mehr. Deshalb erfolgt eine Anpassung an den Bestand und Herausnahme des nicht mehr vorhandenen Baumbestands.

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.



FNP 18.05.2004

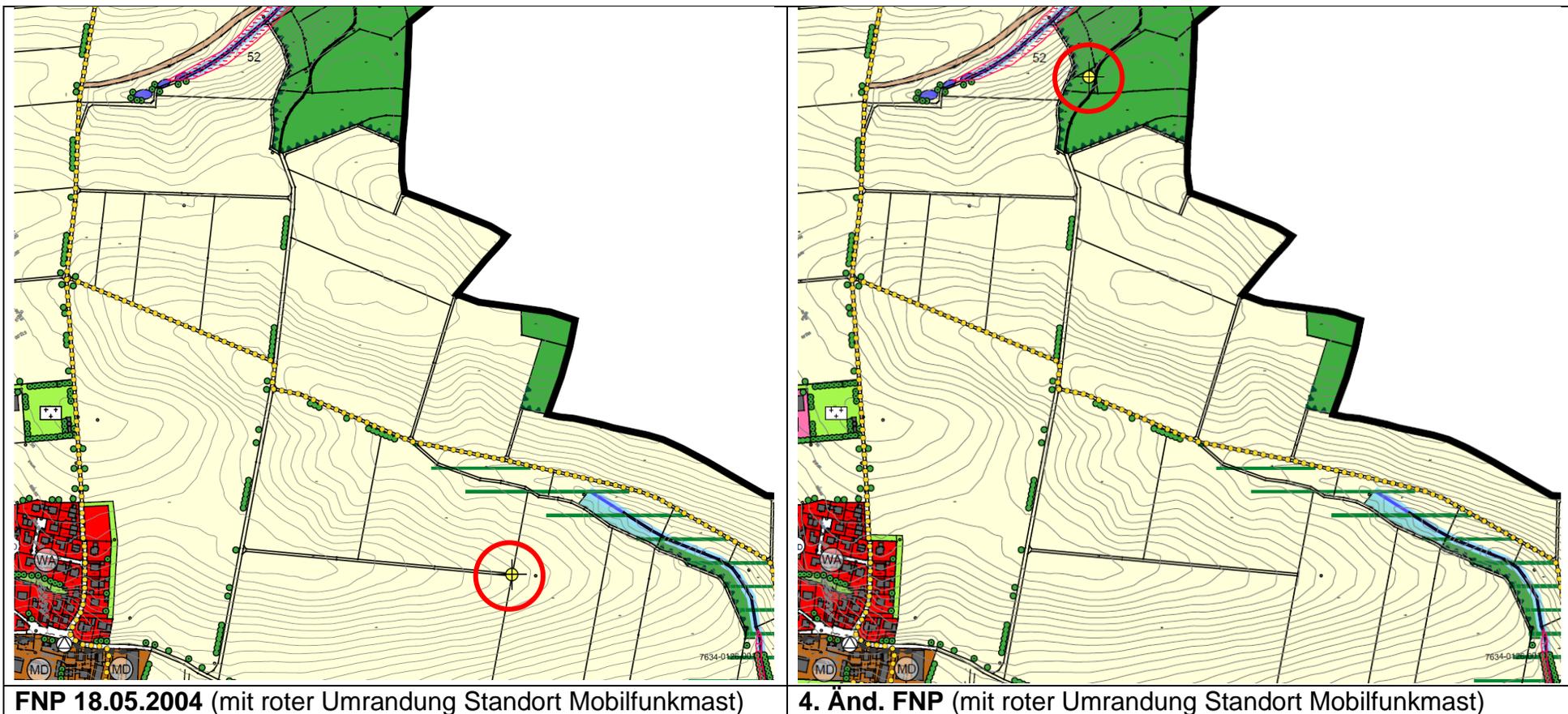


4. Änd. FNP



3.5.4 Anpassung der Darstellung des Standortes des Mobilfunkmastes auf Fl.-Nr. 504, Gmkg. Schwabhausen

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 (Kaltenbrunnenholz) nördlich Schwabhausen auf Fl.-Nr. 504, Gmkg. Schwabhausen. Der Standort wird im Flächennutzungsplan angepasst.





3.5.5 Anpassungen im Bereich der B-Pläne Schwabhausen „Südost 2“ und „Südost – 2. Teiländerung und Erweiterung“

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.





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

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.

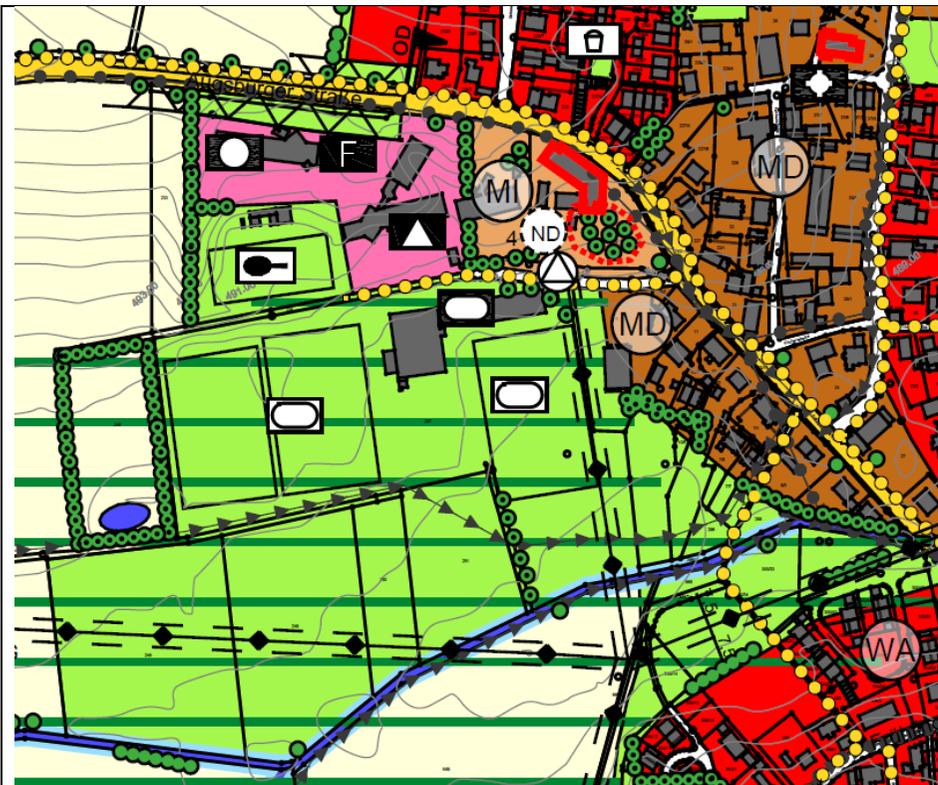
Entsprechend dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 29.01.2020 erfolgt nachrichtlich eine Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenze, die nun bereits im Bereich der Zufahrt zur Feuerwehr beginnt.

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.

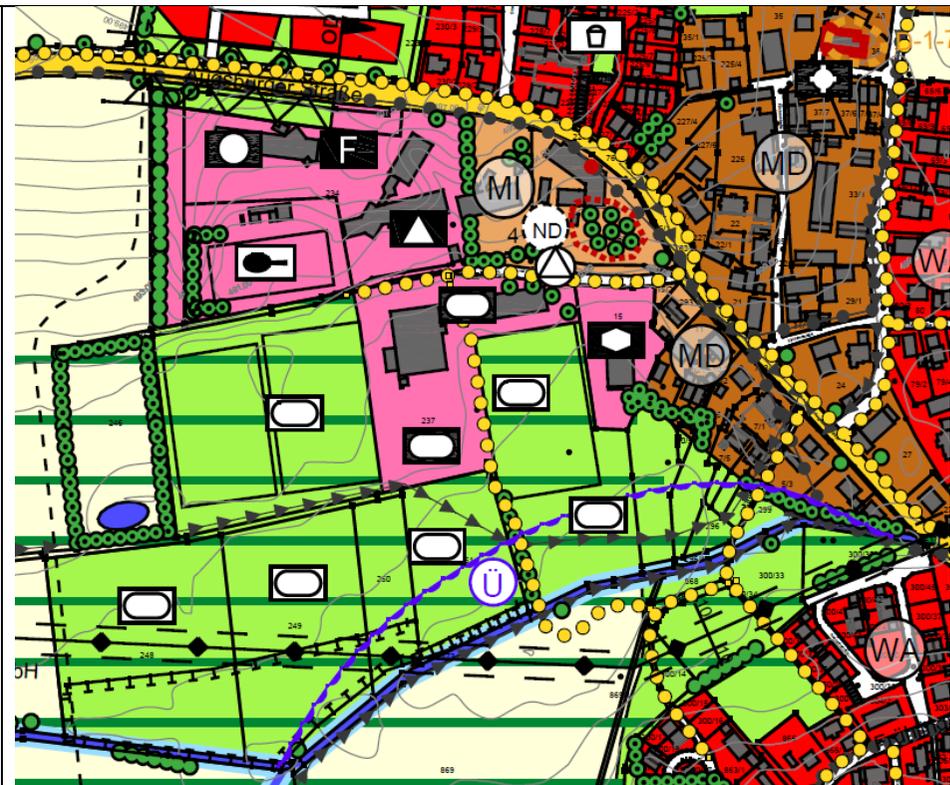
Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 30.09.2022 ist das abgeschätzte Überschwemmungsgebiet ebenfalls aus dem Bebauungsplan übernommen.

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.



FNP 18.05.2004



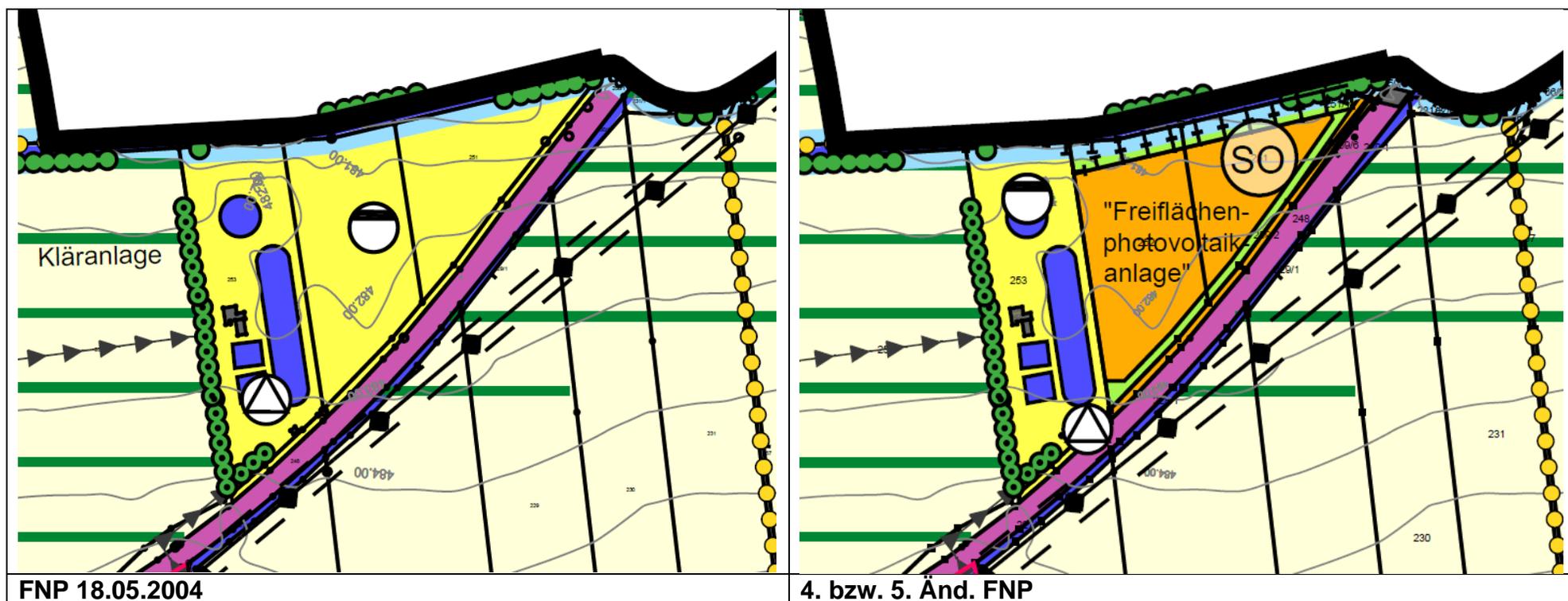
4. bzw. 5. Änd. FNP



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

Die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 dargestellte 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.





3.5.8 Darstellung der Baumgruppe auf Fl.-Nr. 52/1, Gmkg. Schwabhausen als Naturdenkmal

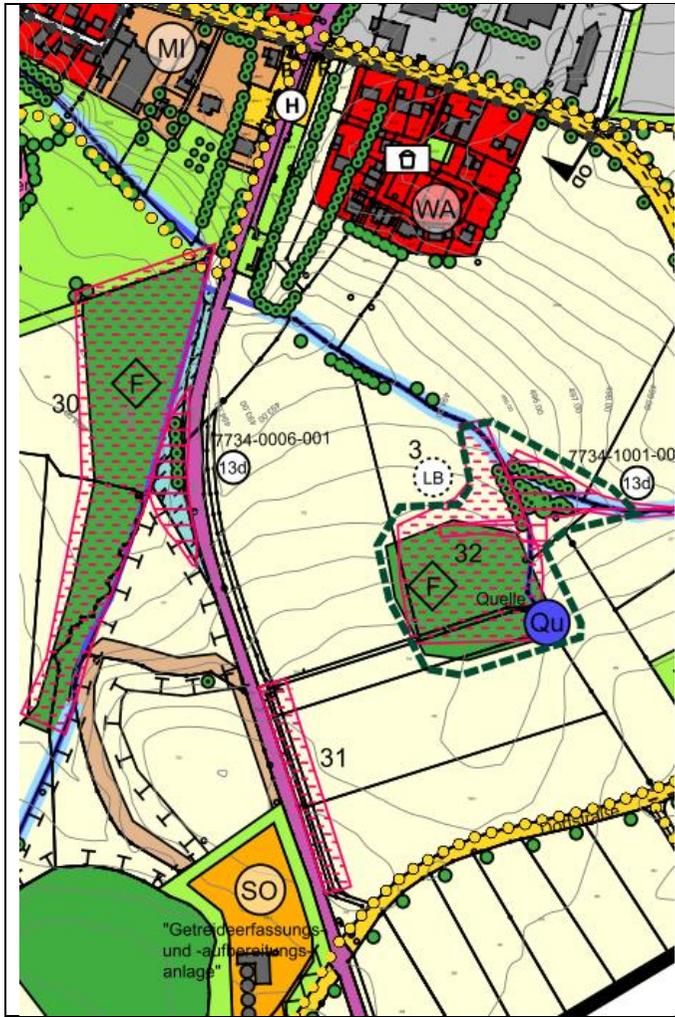
Für die im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 als geplantes Naturdenkmal dargestellte Baumgruppe östlich der Arnbacher Straße im Norden von Schwabhausen (Fl.-Nr. 52/1, Gmkg. Schwabhausen) besteht mittlerweile die Verordnung über das Naturdenkmal „Sieben große alte Eichen und Linden in der Baumgruppe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





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

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



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



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

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.





3.5.11 Erweiterung WA im Westen von Schwabhausen nördlich der Augsburgur Straße

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 ermöglicht die Darstellung einer Grünfläche deshalb 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.



FNP 18.05.2004



4. Änd. FNP



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

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).





3.5.13 Herausnahme Wohnbaufläche im Norden von Schwabhausen östlich der Bergstraße

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.

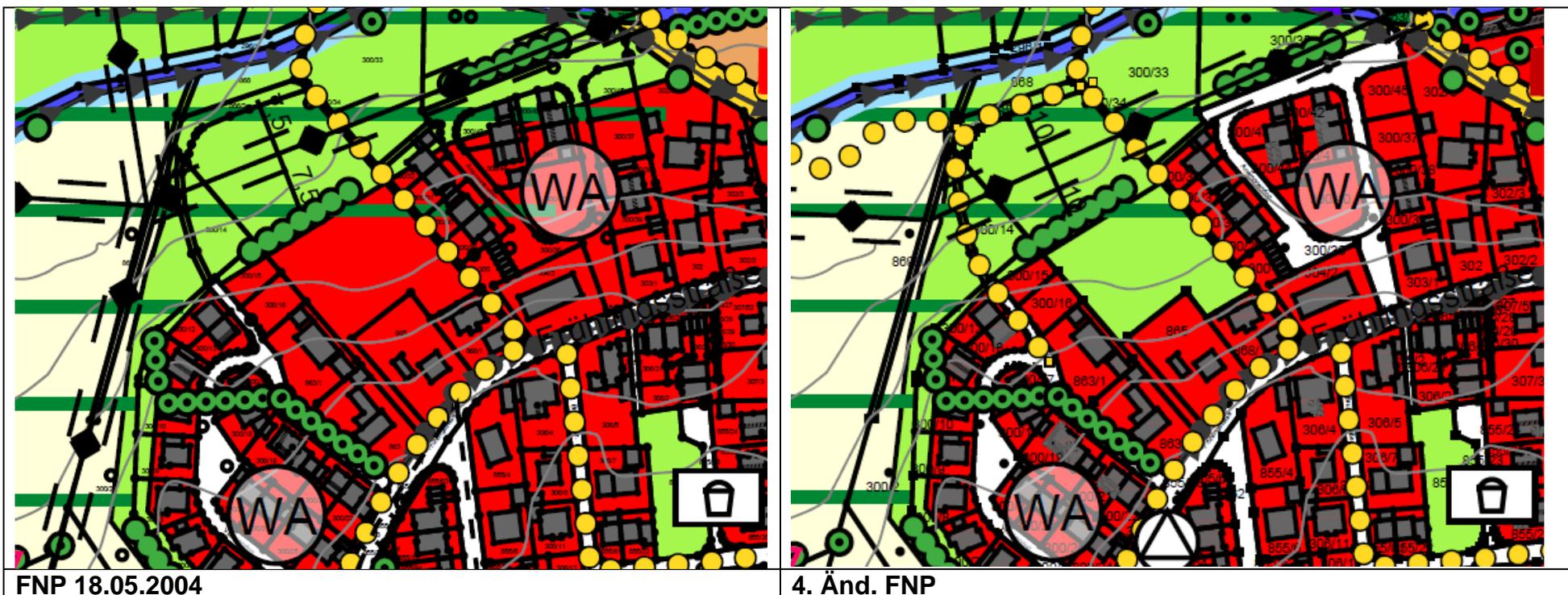




3.5.14 Herausnahme Wohnbaufläche zwischen Veilchenring und Anemonenring nördlich der Frühlingsstraße in Schwabhausen und Anpassung der Wohnbauflächen nördlich der Frühlingsstraße an den Bestand

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.





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

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





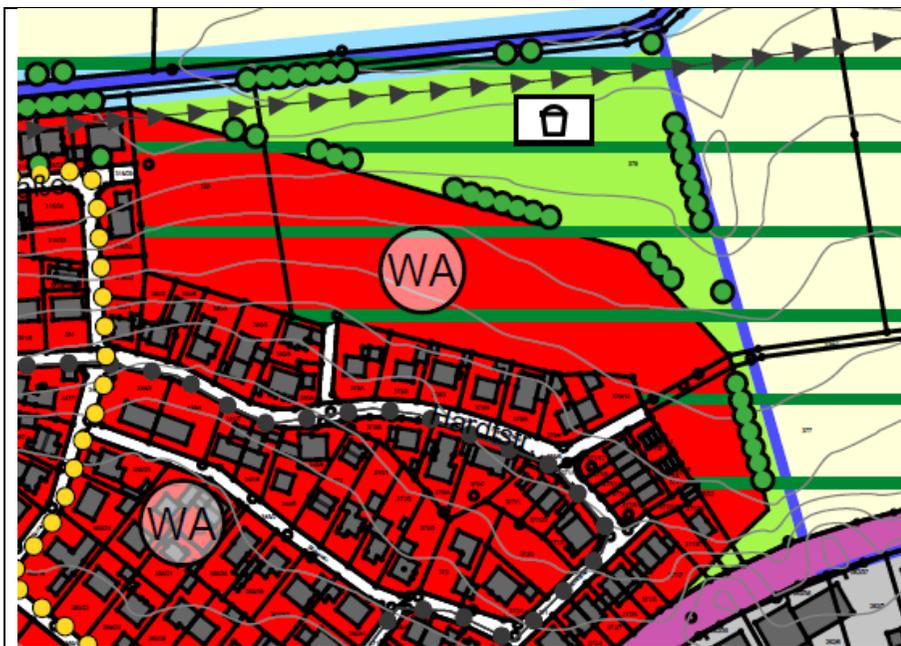
3.5.16 Anpassung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Schwabhausen zwischen Hardtstraße und Rothbach

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 südliche Fläche 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**.



FNP 18.05.2004

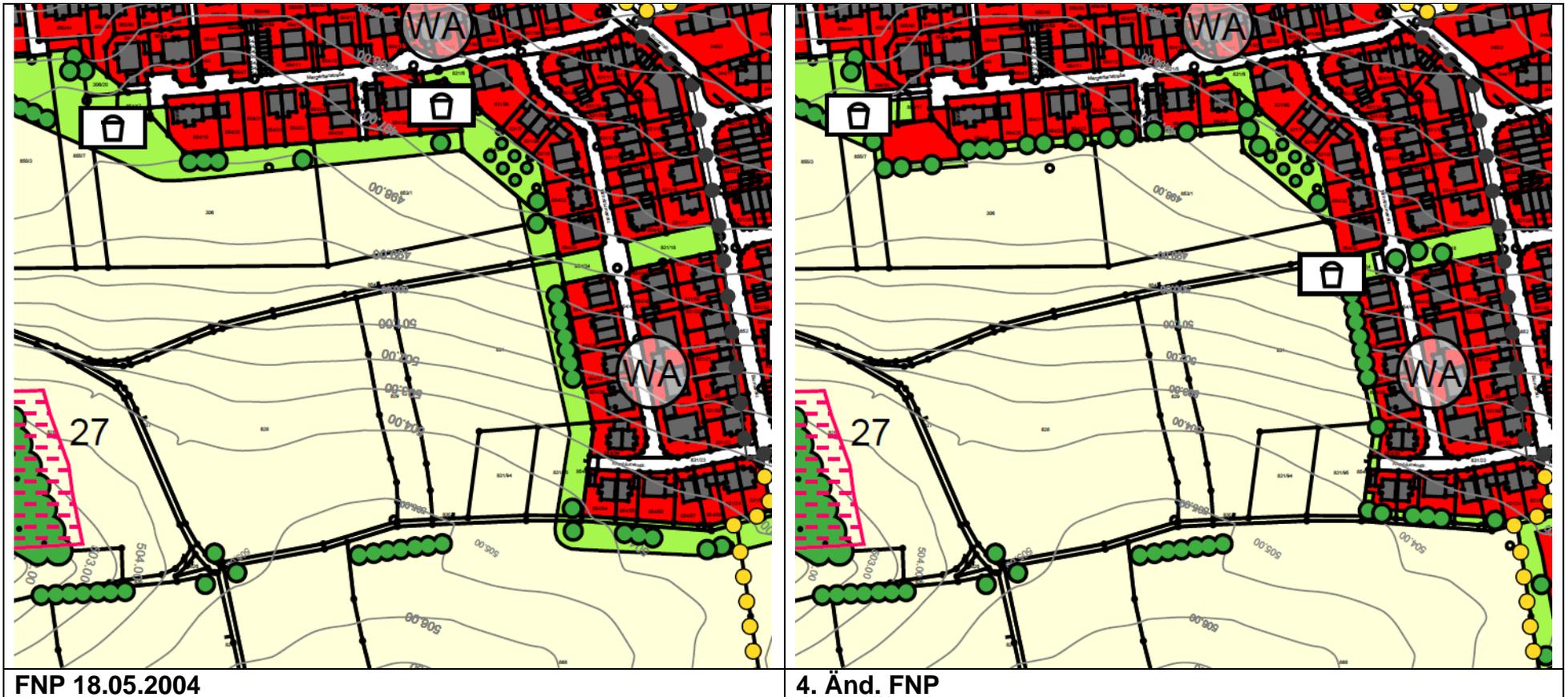


4. Änd. FNP



3.5.17 Anpassung der Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes „Schwabhausen Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“

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

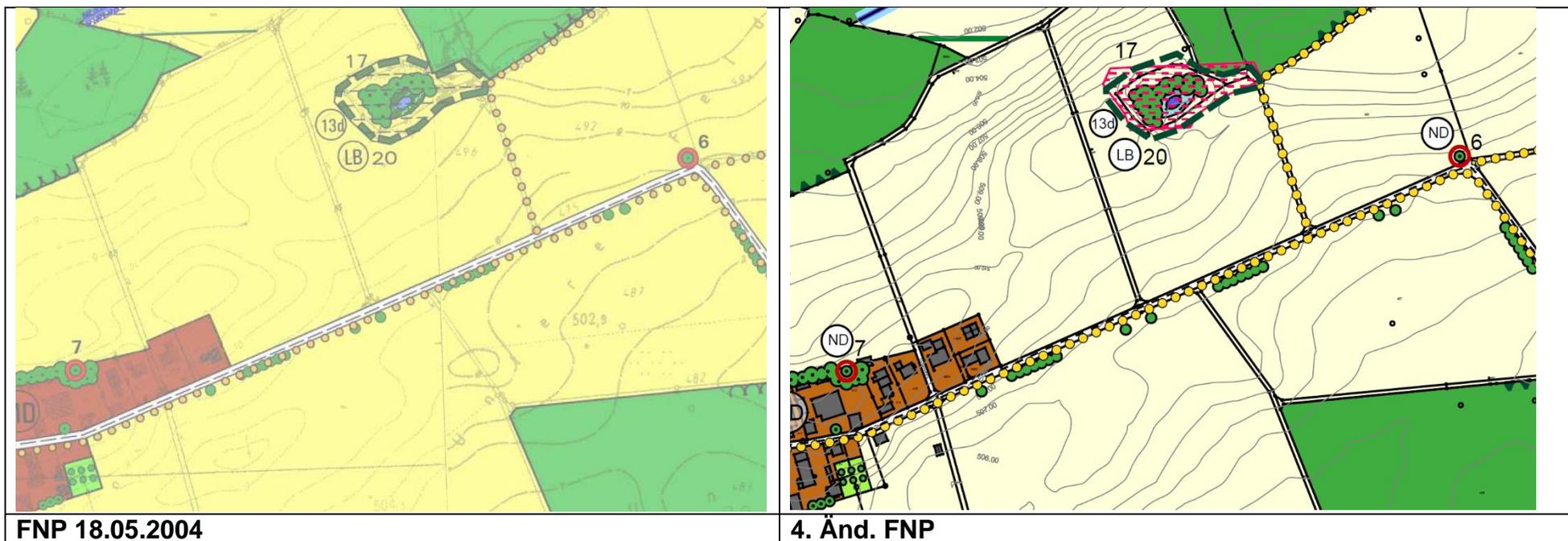




3.6. Ortsteil Machtenstein

3.6.1 Ergänzung Symbol „ND“ bei Naturdenkmälern bei Machtenstein

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. Dies ist bereits bei der Digitalisierung des rechtsgültigen FNP vom 18.05.2004 und Anpassung an die Digitale Flurkarte 2019 berücksichtigt (vgl. Beilage 6).



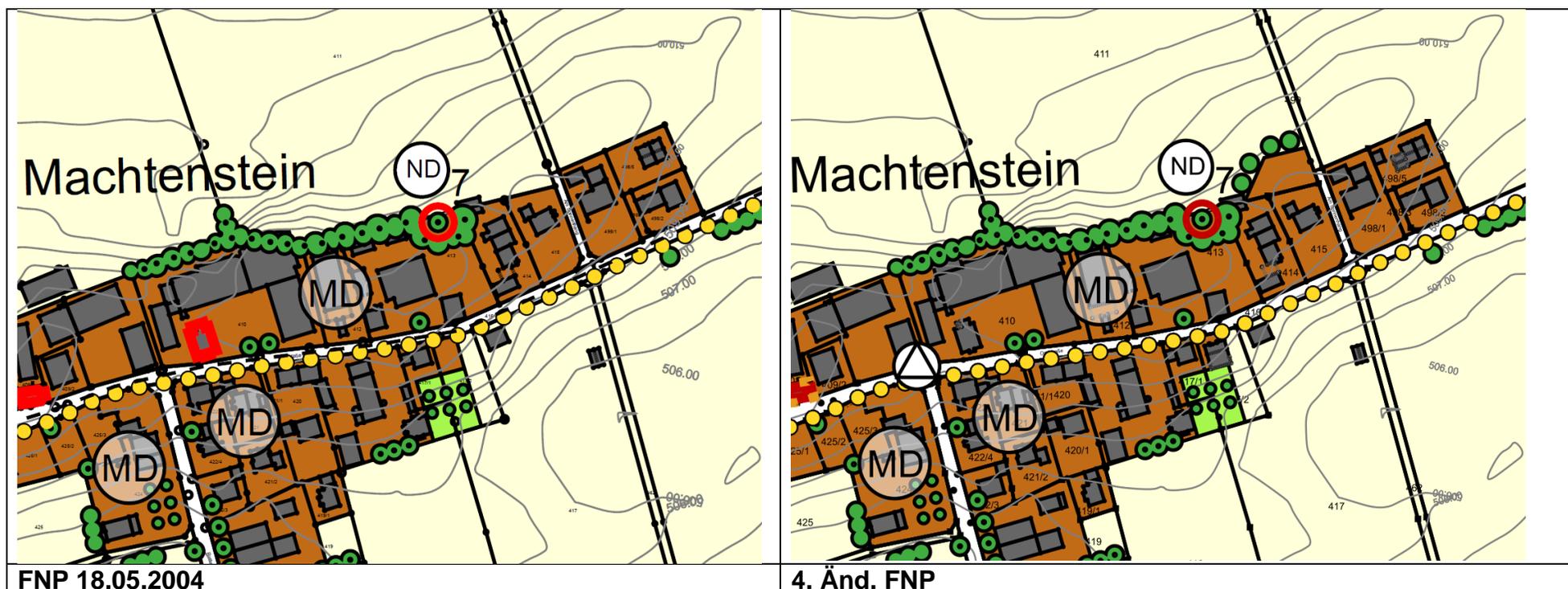


3.6.2 Erweiterung MD im Norden von Machtenstein

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.



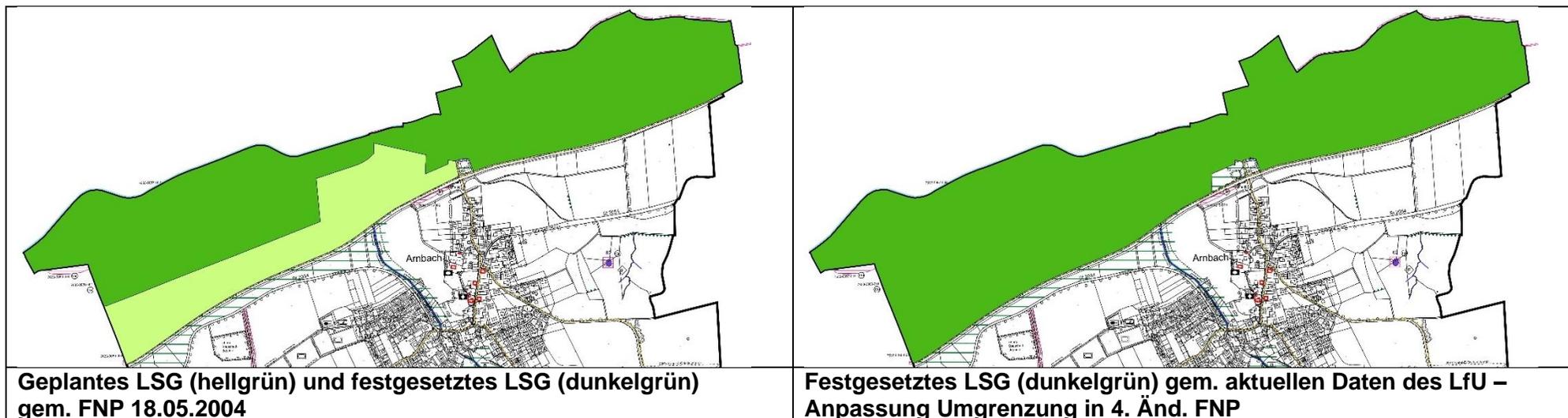
Weitere Änderungen erfolgen im Bereich des Ortsteils Machtenstein nicht.



3.7. Allgemeines

3.7.1 Anpassung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Glontal im Norden des Gemeindegebietes

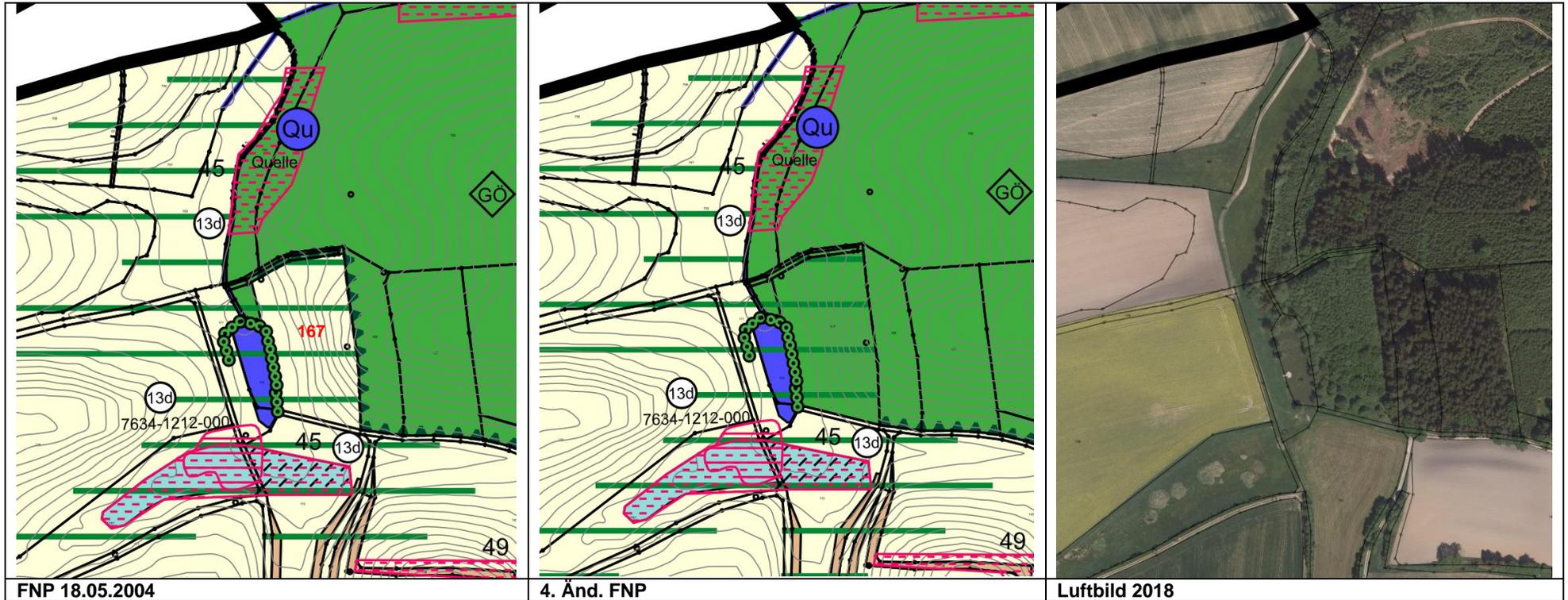
Nach Daten des Landesamts für Umwelt sind große Teile des im Flächennutzungsplan vom 18.05.2004 als geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellten Flächen mittlerweile Bestandteil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Die 4. Änderung übernimmt das tatsächliche Landschaftsschutzgebiet.





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

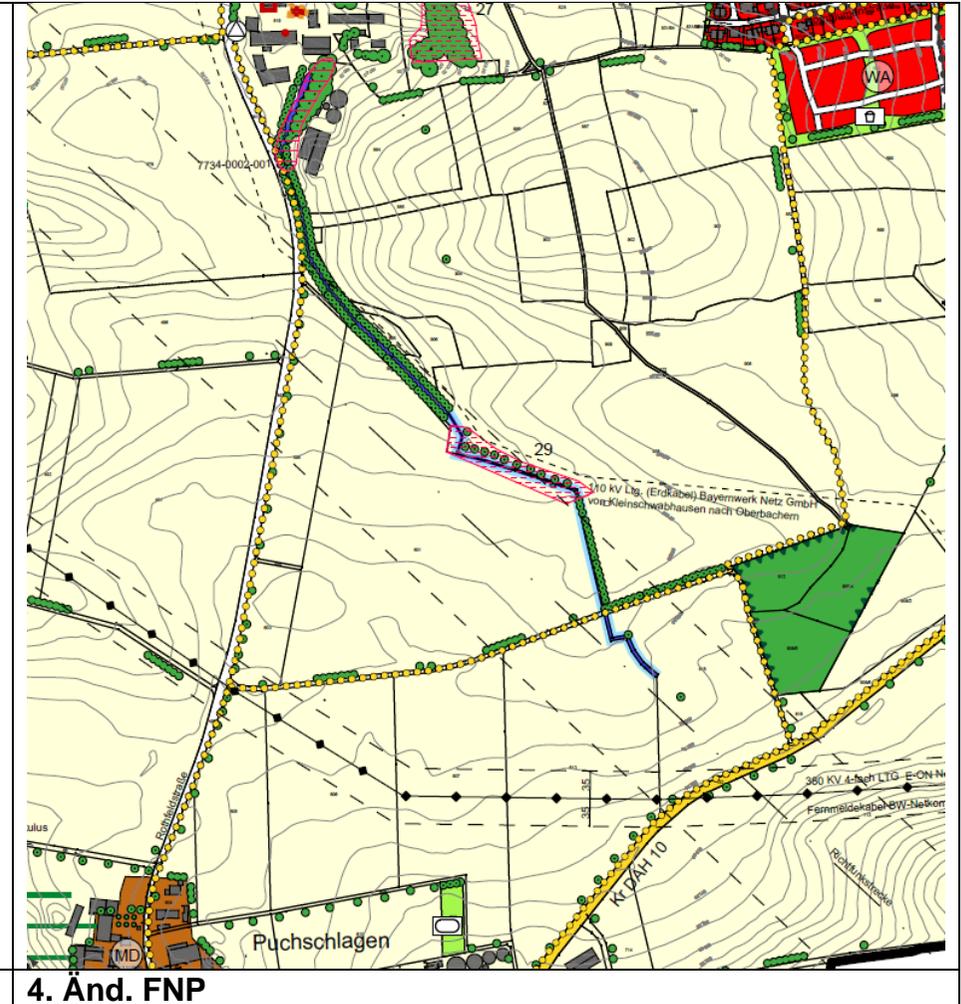
Fl.-Nr. 167, Gmkg. Oberroth ist mittlerweile Wald. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird an den Bestand angepasst.





3.7.3 Darstellung der Wegeverbindung vom südlichen Schwabhausen nach Puchschlagen als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“

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.





3.7.4 Nachrichtliche Übernahme der Bau- und Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet Schwabhausen liegen gem. Denkmallisten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand 09.01.2023) folgende Bau- und Bodendenkmäler.

Diese werden nachrichtlich in die Plandarstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Baudenkmäler

Ortsteil: Armetshofen	
D-1-74-143-8	Armetshofen 1 Westliches Nebengebäude, eingadig mit Gred und überbauter Kapelle St. Sebastian, wohl 19. Jh. -- FlstNr. 710 [Gemarkung Schwabhausen]
Ortsteil: Arnbach	
D-1-74-143-11	Indersdorfer Straße 4 Taubenhaus im Hof, Ende 19. Jh. -- FlstNr. 36 [Gemarkung Arnbach]
D-1-74-143-12	Indersdorfer Straße 5 Ehem. Pfarrhaus, stattlicher, zweigeschossiger Bau mit Gesimsgliederung und Satteldach, 1735. -- FlstNr. 102 [Gemarkung Arnbach]
D-1-74-143-14	Indersdorfer Straße 8 Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Gesimsgliederung, 1839. -- FlstNr. 32 [Gemarkung Arnbach]
D-1-74-143-17	Klosterweg 1 Bildstock, 2. Hälfte 19. Jh.; südlich des Schlosses. - - FlstNr. 105 [Gemarkung Arnbach]
D-1-74-143-10	Nähe Indersdorfer Straße Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Satteldachturm mit Giebelaufsätzen, 1388 errichtet, um 1730/40 umgestaltet; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit halbrunden Deckziegeln, 18. Jh. -- FlstNr. 101 [Gemarkung Arnbach]
D-1-74-143-18	Schloßstraße 1 Wegkreuz mit Arma Christi, 2. Hälfte 19. Jh.; bei Schloßstraße 1. -- FlstNr. 1 [Gemarkung Arnbach]
Ortsteil: Edenholzhausen	
D-1-74-143-19	Edenholzhausen 1 Kath. Kapelle St. Petrus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Giebelreiter, im Kern spätgotisch, wohl um 1590 erweitert, 1646 barockisiert und 1777 verändert; mit Ausstattung. -- FlstNr. 573 [Gemarkung Schwabhausen]
Ortsteil: Machtenstein	
D-1-74-143-20	Ortsstraße 5 Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau, Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, an der Ostseite Turm mit Oktogon und Zwiebelhaube, 1654 errichtet; mit Ausstattung. -- FlstNr. 408 [Gemarkung Kreuzholzhausen]
Ortsteil: Oberroth	
D-1-74-143-22	Pfarrer-Schroll-Straße 7 Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, einschiffig mit halbrund geschlossenem Chor, darüber Turm mit Oktogon und Zwiebelhaube, Chor und Turm im Kern spätmittelalterlich, Langhaus 1686, Nebenkappelle 1699 von Hans Maurer, 1952 Verlängerung nach Westen; mit Ausstattung. - - FlstNr. 68 [Gemarkung Oberroth]
Ortsteil: Puchschlag	
D-1-74-143-34	Nähe St.-Kastulus-Straße Kriegerdenkmal für die Gefallenen beider Weltkriege, Obelisk auf hohem Postament, von Johann Mayer, 1920/21, 1963 von Ortsmitte transloziert. -- FlstNr. 67 [Gemarkung Puchschlag]
D-1-74-143-25	St.-Kastulus-Straße 1 Kath. Filialkirche St. Castulus, einschiffig mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit hohem Oktogon und Zwiebelhaube, im Kern spätgotisch, 1663 barockisiert, um 1729 erweitert und 1740 erneuert, Turm 1695 erhöht; mit Ausstattung. -- FlstNr. 72 [Gemarkung Puchschlag]



Ortsteil: Rumeltshausen	
D-1-74-143-26	Dorfstraße 25 Kath. Filialkirche St. Laurentius, einschiffige Chorturmanlage, im Kern romanisch, 1670 und 1748 umgestaltet, 1868 nach Westen erweitert, Turm oktogon mit Zwiebelhaube 1694; mit Ausstattung. -- FlstNr. 10 [Gemarkung Rumeltshausen]
Ortsteil: Schwabhausen	
D-1-74-143-2	Arnbacher Straße 15 Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1742 ff. errichtet, später verändert. -- FlstNr. 46 [Gemarkung Schwabhausen]
D-1-74-143-3	Augsburger Straße 8 Ehem. Gasthaus, zweigeschossig mit Lisenen- und Gesimsgliederung sowie Schopfwalmdach, Mitte 18. Jh. -- FlstNr. 1 [Gemarkung Schwabhausen]
D-1-74-143-6	Augsburger Straße 19 Gedenktafel zum Besuch Papst Pius VI. und Kurfürst Carl- Theodors, 1782. -- FlstNr. 16 [Gemarkung Schwabhausen]
D-1-74-143-1	Kirchenstraße 9 Kath. Pfarrkirche St. Michael, romanischer Chorturm mit Satteldach, einschiffiges Langhaus 1934 nach Entwurf von Richard Steidle; mit Ausstattung. -- FlstNr. 38 [Gemarkung Schwabhausen]
D-1-74-143-7	Münchener Straße 33 Ehem. Bahnhofswirtschaft, ergeschossiger Bau mit Halbwalmdach und Loggia, um 1913. -- FlstNr. 369/3 [Gemarkung Schwabhausen]
Ortsteil: Sickertshofen	
D-1-74-143-30	Sickertshofen 1; Sickertshofen 2 Bauernhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Anfang 19. Jh.; Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh.; am Stall drei Mörtelplastiken, Hl. Wendelin und zwei Rinder, von Bartholomäus Ostermair, Ende 19. Jh. -- FlstNr. 819 [Gemarkung Schwabhausen]
D-1-74-143-29	Sickertshofen 6 Kath. Kapelle Hl. Dreifaltigkeit, einschiffig mit dreiseitigem Schluss, in die Westseite eingestellter Satteldachturm, spätgotisch; mit Ausstattung. -- FlstNr. 820 [Gemarkung Schwabhausen]
	Anzahl Baudenkmäler: 20

Sämtliche Maßnahmen an Baudenkmälern und in deren Nahbereich bedürfen einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 6 DSchG).

Bodendenkmäler

D-1-7633-0027	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 719 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7633-0028	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 719 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7633-0029	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 719 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7633-0030	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 719 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7633-0194	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Oberroth. - FlstNr. 68 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7633-0202	Siedlung der späten Latènezeit. - FlstNr. 55; 56; 58; 58/1; 58/3; 59; 59/1; 59/2; 60; 62; 64; 64/1; 64/2; 66 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7634-0033	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Schwabhausen und ihrer Vorgängerbauten. - FlstNr. 38 [Gmkg. Schwabhausen]
D-1-7634-0034	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Nachbestattungen der römischen Kaiserzeit. - FlstNr. 588; 589; 591 [Gmkg. Schwabhausen]
D-1-7634-0050	Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit. - FlstNr. 733 [Gmkg. Schwabhausen]



D-1-7634-0052	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 373 [Gmkg. Arnbach]
D-1-7634-0053	Siedlung und Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 978; 1113; 1114 [Gmkg. Arnbach]
D-1-7634-0144	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Arnbach und ihrer Vorgängerbauten. - FlstNr. 101 [Gmkg. Arnbach]
D-1-7634-0146	Abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Arnbach"). - FlstNr. 1; 4; 9; 22/17; 102; 105; 106; 115 [Gmkg. Arnbach]
D-1-7634-0147	Abgegangene Kapelle des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Sebastian" bzw. "St. Gabinus" in Armethshofen). - FlstNr. 710; 769; 771 [Gmkg. Schwabhausen]
D-1-7634-0150	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Rumeltshausen. - FlstNr. 5; 7; 10; 22; 22/2; 23 [Gmkg. Rumeltshausen]
D-1-7634-0155	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle Hl. Dreifaltigkeit in Sickertshofen. - FlstNr. 819; 820 [Gmkg. Schwabhausen]
D-1-7634-0158	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Petrus in Edenholzhausen. - FlstNr. 573 [Gmkg. Schwabhausen]
D-1-7634-0191	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 80/5; 510; 511; 512/1 [Gmkg. Rumeltshausen]
D-1-7733-0152	Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit. - FlstNr. 768 [Gmkg. Kreuzholzhausen]
D-1-7733-0156	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. - FlstNr. 681 [Gmkg. Oberroth]
D-1-7733-0277	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau in Machtenstein. - FlstNr. 408 [Gmkg. Kreuzholzhausen]
D-1-7734-0196	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche St. Kastulus bei Puchschlag und ihrer Vorgängerbauten. - FlstNr. 72 [Gmkg. Puchschlag]
	Anzahl Bodendenkmäler: 22

Im Bereich von Bodendenkmälern und wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Im Rahmen von Erlaubnisverfahren ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig zu beteiligen. Die Denkmalliste ist ein nachrichtliches Verzeichnis der Denkmäler (Art. 2 Abs. 1 DSchG), das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kontinuierlich fortgeschrieben wird.

3.7.5 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

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.



4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

5. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgen Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung der Wohnbauflächen bzw. der Gewerbeflächen. Die geplanten Nutzungen stellen nach § 14 BNatSchG ggf. Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Diese sind auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden. Die exakte Ermittlung des Eingriffes und die Formulierung der resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Umwidmungen sind keine Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zu erwarten. Weitere Hinweise zum Immissionsschutz werden auf der Ebene der jeweiligen Bebauungspläne gegeben.

7. ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODENVERDICHTUNGEN

Altlasten sind in den Planungsgebieten derzeit nicht bekannt. Im Verdachtsfall sind die zuständigen Fachbehörden zu benachrichtigen und deren Bestimmungen einzuhalten.

8. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind in den Änderungsbereichen derzeit nicht bekannt. Das Bay. Denkmalschutzgesetz ist jedoch zu beachten.

9. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen mit den bisher erfolgten Änderungen.



VERFAHRENSVERMERKE

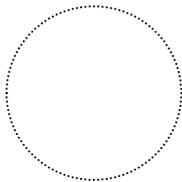
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen am 28.04.2015 gefasst und am 30.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 16.09.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Parallel erfolgte die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel erfolgte die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.10.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel erfolgte die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen am gefasst.

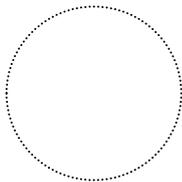


Schwabhausen, den

.....

Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom, Az.: erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).

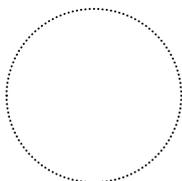


Schwabhausen, den

.....

Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Schwabhausen, den

.....

Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister