



Gemeinde Schwabhausen

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Schwabhausen

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.03.2024

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

1. Bauleitplanung

1.1. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

2.24 Gewerbegebiet in Stetten, Gemarkung Rumeltshausen

Schreiben vom 02.02.2023:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hörl,
sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

als Anwohnerinnen und Anwohner der Ortsteile Stetten und Rumeltshausen möchten wir uns zu der in der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Ausweisung von Gewerbeflächen in Stetten äußern.

Stetten ist der bereits jetzt der im gesamten Gemeindegebiet der durch zahlreiche Einflüsse am stärksten beeinträchtigten Ortsteil. Der Verkehr und die Kreuzung an der St 2047 führen zu einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung, die durch die Einflugschneise zum Flughafen noch verstärkt wird. Das Umspannwerk Oberbachern und die Höchstspannungsleitungen beeinträchtigen nicht nur das Orts- und Landschaftsbild, sondern auch die Lebensqualität und die Gesundheit der Anwohner durch elektromagnetische Strahlenbelastung. Hinzu kommt die geplante überdimensionierte Ortsrandbebauung an der Ringstraße.

Die Belastungsgrenze für uns Anwohner/innen ist erreicht. Wir wollen keine weitere Verschlechterung unserer Wohnsituation und Lebensqualität. Auch Stetten hat das Recht, ein lebenswerter Ortsteil zu bleiben.

Zitat Herr Bürgermeister Hörl auf Internetseite Gemeinde Schwabhausen:

„Seit Mai 2020 bin ich Bürgermeister von Schwabhausen. Was mir wichtig ist, dass die gesamte Gemeinde ein nachhaltiger Ort zum Wohlfühlen bleibt. Nicht nur für unsere Generation, sondern auch für unsere Kinder und Enkelkinder. Hierfür möchte ich zusammen mit dem Gemeinderat zukunftsorientierte Entscheidungen treffen und mit der Gemeindeverwaltung aktiv an der Planung und Umsetzung arbeiten.“

Die jetzt vorgesehene Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Richtung S-Bahn-Gleise erscheint vor diesem Hintergrund nicht angemessen.

- **Verkehrssituation:** Die Ampelkreuzung der St 2047 mit der Dorfstraße ist bereits jetzt in den täglichen Stoßzeiten und saisonal (Landwirtschaft) überlastet. Die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das vorgesehene Gewerbegebiet über diese Kreuzung erscheint vollkommen ausgeschlossen- im Sinne der Anwohner/innen und der Gewerbetreibenden.
Auch eine zusätzliche Erschließung von der ST2047 zwischen Schwabhausen und Stetten br111gt unserer Meinung nach keinerlei Entlastung, sondern nur eine Verlagerung des Problems und eine weitere Flächenversiegelung.
- **Landschaftsbild und Naturschutz:** Ein Gewerbegebiet in der vorgesehenen Lage und Größe zwischen Lachner-Gelände/St 2047 und der S-Bahn-Trasse wirkt wie ein Riegel, der den Landschaftsraum komplett unterbricht und das Landschaftsbild stört. Eine Vernetzung der dann isoliert liegenden Waldflächen auf Schwabhauser Seite mit den Biotopflächen am Umspannwerk und den dortigen Waldflächen ist damit ganz unterbunden. Auch wird sich die Flächenversiegelung und die notwendigen Geländemodellierungen negativ auf die vorhandenen wertvollen Feuchtfelder auswirken. Zudem werden durch neue Gewerbegebiete immer mehr beste landwirtschaftliche Böden unwiederbringlich zu versiegelt.
- **Siedlungsentwicklung/Ortsbild:** Mit dem Lachner-Gelände gibt es in Stetten bereits jetzt eine bisher 2,5 ha große Gewerbefläche. Durch die Erweiterung würde insgesamt ca. 10 ha Gewerbefläche entstehen. Die übrige Siedlungsfläche in Stetten ist ungefähr 13 ha groß.
Nahezu die Hälfte des Ortsteils würden also als reine Gewerbefläche ausgewiesen! Das steht in einem groben Missverhältnis und widerspricht dem Ziel einer nachhaltigen Ortsentwicklung eklatant.

Mögliche Alternativen

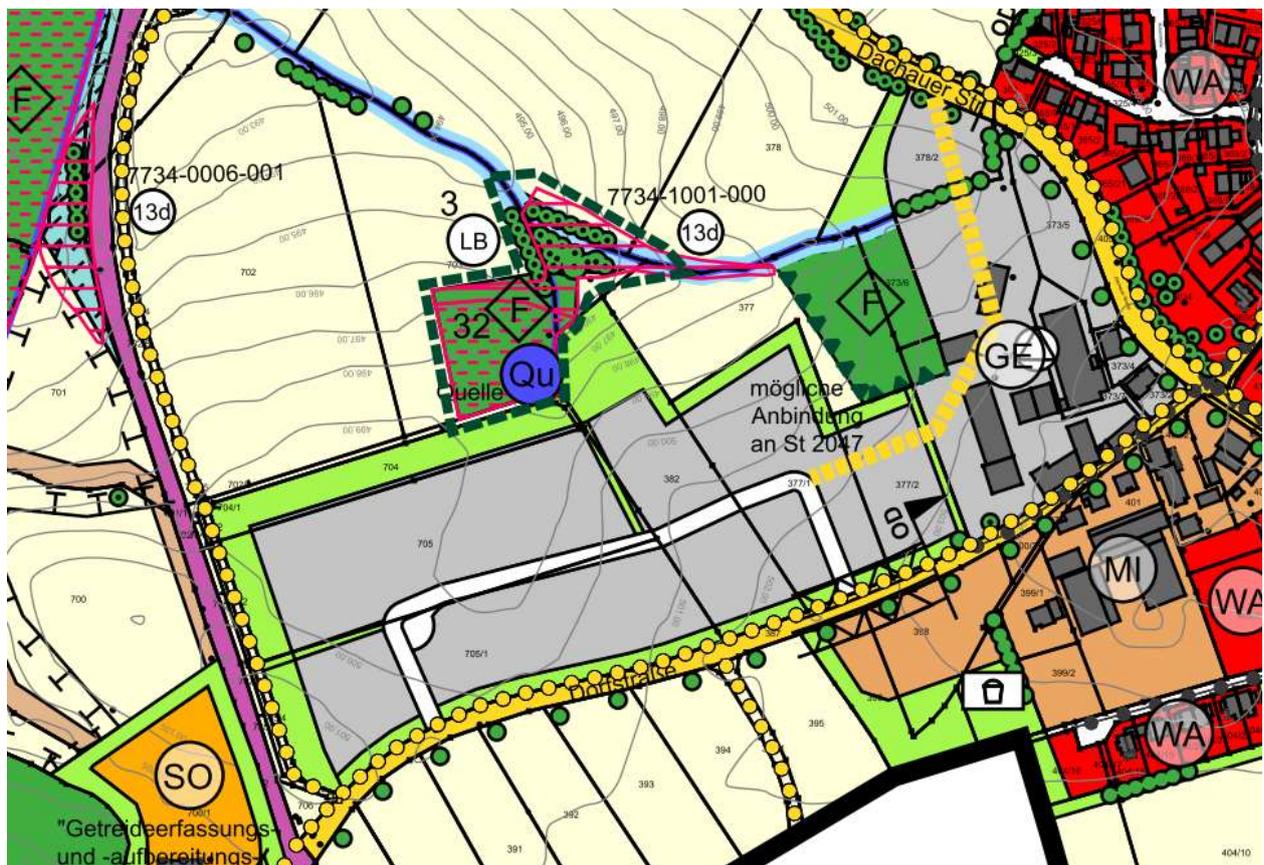
- Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind Gewerbeflächen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet in Schwabhausen dargestellt. Diese entfallen in der Änderung des Flächennutzungsplans komplett.
- Alternative Potentiale im Gemeindegebiet erscheinen bei Weitem noch nicht ausgenutzt. Allein das Lachner-Gelände würde bei einer sinnvollen Neuordnung/Planung Fläche für einige zusätzliche Gewerbebetriebe bieten.
- In Schwabhausen könnte das bestehende Gewerbegebiet östlich vom Bahngleis bis hinauf zum „Wohnhaus Sengfelder“ z.B. durch Nachverdichtung besser genutzt werden. Ebenso sollte das Gewerbegebiet östlich „Wohnhaus Sengfelder“ auf seine bestimmungsgemäße Nutzung geprüft werden.
- Die Eignung von stillgelegten Bauernhöfen und ungenutzten Hallen für Handwerk und Gewerbe sollte untersucht werden und dafür eine Nutzungsänderung ermöglicht werden.

Ist es nicht primär Aufgabe, diese vorhandenen Potentiale sinnvoll zu nutzen, statt durch immer neue Verlagerungen und Ausweisungen dem Flächenverbrauch Vorschub zu leisten?

Gemäß Artikel 141 der Bayerischen Verfassung *„gehört es zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts, (...) kennzeichnende Orts- und Landschafts- und Kulturlandschaften zu schonen und zu erhalten“*

Wir fordern hiermit den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung auf, die vorgetragene Argumente zu würdigen, die Interessen aller Beteiligten ernsthaft und nicht nur formal miteinzubeziehen und dadurch auch die Lasten gerecht im Gemeindegebiet zu verteilen.

Abwägung und Beschluss:



Ausschnitt aus dem Entwurf zur 4. Änd. des FNP, Stand 12.03.2024

Zur Verkehrssituation:

Die Gemeinde nimmt die vorgebrachten Einwände sehr ernst. Deshalb wurde zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten erstellt. Mittlerweile liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024 vor. In dem Gutachten wurden die verkehrlichen Wirkungen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen von Stetten untersucht:

Geht man von der Langzeiterhebung für das Gewerbegebiet in Schwabhausen südlich der Bahnstrecke S2 aus, für das werktäglich ein Aufkommenswert von knapp 80 KFZ-Fahrten/ha in der Summe beider Richtungen ermittelt wurde, so generiert die gesamte Fläche [bestehendes Gewerbegebiet im Westen von Stetten mit geplanter Erweiterung] werktäglich **ca. 600 KFZ-Fahrten**.

Hinsichtlich der Verteilung im Raum wird zunächst angenommen, dass 100 Fahrten (ca. 15%) des Verkehrsaufkommens über die Dorfstraße in südwestliche Richtung abgewickelt werden.

Der Verkehr in und aus Richtung Nordosten zu der Kreuzung ST2047/Kreisstraße DAH10 ergibt sich dann zu ca. 500 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen. Das ist – gegenüber der Dauermessung der Gemeinde (täglich ca. 2.600 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen) – eine Verkehrsmehrung um ca. 20%. Letztendlich liegt das im Bereich werktäglicher Schwankungen - zumindest über das Jahr hinweg.

Auf dieser Basis wurde die Leistungsfähigkeit der Kreuzung mit der Lichtsignalanlage mit nachstehendem Ergebnis berechnet. Danach haben die Qualitätsstufen des Verkehrs (QSV) für die jeweiligen Zuläufe in der Prognose keinen signifikanten Unterschied gegenüber den Bestandsdaten.

Kennzeichen des Verkehrsgeschehens ist, dass im Zuge der Staatsstraße zur morgend- bzw. abendlichen Spitzenstunde eindeutig gerichtete Ströme herrschen. Dieser Tatsache ist insofern Rechnung getragen, dass die Signalanlage eine verkehrabhängige und damit optimale Steuerung hat.

Die geplante direkte Erschließung des Gewerbegebietes von der Dachauer Straße nördlich der Bebauung aus (...) entlastet potenziell die Hauptkreuzung und ist auch insofern positiv zu werten. Diese Straßenverbindung führt insgesamt auch zu einer Reduzierung der Fahrleistung.

Sinnvoll wäre auch eine direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet – etwa entlang des Baches – für den Fuß- und Radverkehr.

Nach Ergebnissen des Gutachtens hat die Kreuzung auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet – innerhalb der Spitzenstunden – die Leistungsfähigkeitsgrenze nicht erreicht.

Zudem ist eine direkte Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet von der Staatsstraße im Norden aus angedacht. Diese entlastet die Kreuzung zusätzlich und führt zu geringeren Fahrleistungen im Untersuchungsraum. Bezüglich der Anbindung an die Staatsstraße steht die Gemeinde auch im Kontakt mit dem Straßenbauamt. Die genaue Ausführung der Erschließungsplanung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene.

Außerdem führt eine direkte fußläufige Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet laut Aussage des Gutachters potenziell zu geringerem Kfz-Verkehr.

Zu Landschaftsbild und Naturschutz:

Die Topographie im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche im Westen von Stetten ist relativ flach. Zudem ist die Einsehbarkeit der Fläche u. a. durch das bestehende Wäldchen im Norden reduziert. Damit ist die Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet aus Gründen des Landschaftsbildes aus Sicht der Gemeinde durchaus für ein Gewerbegebiet geeignet. Zudem soll eine Einbindung in die Landschaft durch umfangreiche Grünflächen in den Randbereichen erfolgen.

Weder die Regierung noch die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) haben sich gegen die geplante gewerbliche Baufläche ausgesprochen. Die Untere Naturschutzbehörde hat lediglich Hinweise gegeben, die im Zuge der weiteren Planung zu beachten sind.

Auf das Biotop mit Vorkommen von heimischen Amphibien am Umspannwerk Oberbachern und evtl. Wanderkorridore zu dem nördlich der Gewerbefläche angrenzenden Biotop Nr. 32 hat auch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bereits hingewiesen.

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

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

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

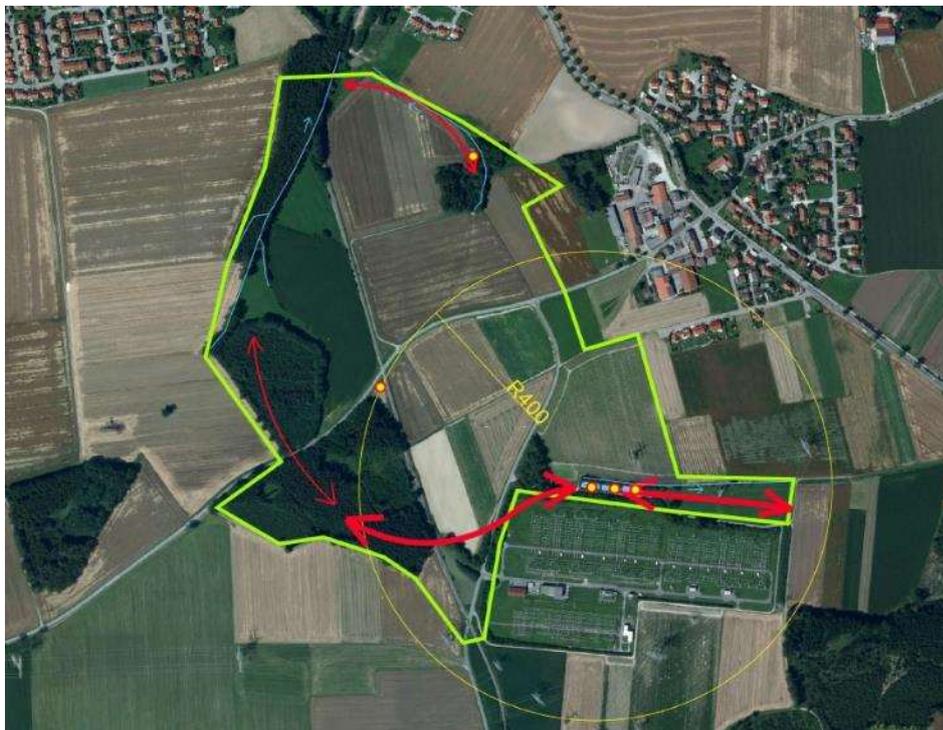
Der Schwerpunkt der Amphibien-Lebensräume liegt demnach im Umgriff des Umspannwerkes Oberbachern und der unmittelbar westlich folgenden Waldfläche. Gegebenenfalls stattfindende Wanderungen erfolgen nach aller Wahrscheinlichkeit im Bereich der Waldflächen und dem dort vorgelagerten schattigen Grünlandflächen.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



Laichgewässer und Gewässersystem gem. Amphibienuntersuchung 2011



Sommer und Winterlebensräume gem. Amphibienuntersuchung 2011



Vermutete Wanderungsbewegungen gem. Amphibienuntersuchung 2011

Bei der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass die von ihr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Belange soweit berücksichtigt wurden. Ergänzend kam der Hinweis, dass auf der nachfolgenden Planungsebene neben den im Umfeld nachgewiesenen Amphibien, der Hinweis des BUND Naturschutzes zu beachten ist, der für dieses Gebiet Nachweise des stark gefährdeten Rebhuhns nennt. Diese Anregung nimmt die Gemeinde entsprechend auf und wird vor Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechende Untersuchungen veranlassen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen treffen bzw. im Bebauungsplan festsetzen.

Anders als im Entwurf vom 07.02.2023 sieht die Gemeinde nun eine Anbindung des Gewerbegebietes an die St 2047 über das bestehende Gewerbegebiet vor. Dadurch kann ein Eingriff in naturschutzfachlich wertvolle Flächen (bestehendes geschütztes Biotop) vermieden werden.

Zu Siedlungsentwicklung/ Ortsbild:

Die Gemeinde teilt die Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es ist aber auch Ziel der Gemeinde, Gewerbebetriebe anzusiedeln, die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen. 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.

Die in den anderen Ortsteilen untersuchten potentiellen Flächen für ein Gewerbegebiet sind nicht verfügbar und/ oder erfüllen nicht die von der Gemeinde untersuchten Eignungskriterien wie Anbindegebot, verkehrliche Anbindung, Flächenzuschnitt, besondere ökologische Bedeutung oder Nähe zur Bahn:

- Schwabhausen:
 - o Fl.-Nr. 264 und 328, Gemarkung Rumeltshausen: nicht verfügbar
 - o Bestehende Gewerbeflächen innerorts: nicht verfügbar
- Rumeltshausen:
 - o Anbindegebot nicht erfüllt, teils Fläche mit besonderer ökologischer Funktion
- Oberroth:
 - o Keine geeigneten Flächen vorhanden

- Arnbach:
 - o Fl.-Nr. 593, Gemarkung Arnbach: geeignet und verfügbar (vgl. auch Abwägung und Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 2.1)
 - o Flächen östlich der S-Bahn- Station (Fl.-Nr. 150, 152, 153 Gemarkung Arnbach): Wald und damit nicht geeignet (vgl. auch Abwägung und Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 2.3)
 - o Flächen westlich der S-Bahn-Station und im Bereich der Erdweiger Straße: Anbindegebot nicht erfüllt, Topographie schwierig, Flächenverfügbarkeit nicht gegeben (vgl. auch Abwägung und Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 2.1)

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

Deshalb sieht die Gemeinde die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Westen von Stetten in dem vorgesehenen Umfang als erforderlich an.

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

Insgesamt umfasst die geplante gewerbliche Baufläche westlich von Stetten inkl. Eingrünung ca. 7,68 ha. Tatsächlich neu sind davon jedoch nur ca. 4,39 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. 2,19 ha) ab, verbleiben lediglich 2,20 ha die als neue gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Zu den in der Stellungnahme genannten möglichen Alternativen:

- Die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet südlich Schwabhausen stehen, wie bereits erwähnt, nicht zur Verfügung. Deshalb werden diese zurückgenommen.

- Das Lachner-Gelände wird in die geplante Erweiterung einbezogen und neu geordnet. Durch die geplante Anschlussstraße an die ST 2047 kann das Gelände kleinteiliger aufgeteilt werden. (vgl. auch Abwägung und Beschluss zu Stellungnahme 2.25)

- In den bestehenden Gewerbegebieten stehen so gut wie keine Flächen zur Verfügung. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen kann damit nicht gedeckt werden.
- Stillgelegte Bauernhöfe und ungenutzte Hallen für Handwerk stehen – wenn überhaupt – nur in ganz geringem Umfang zur Verfügung.

Argumente für den Standort westlich Stetten:

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

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

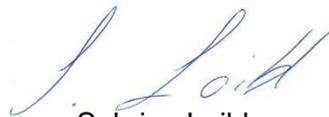
Aufgrund der genannten Argumente hält die Gemeinde an der Planung der gewerblichen Baufläche westlich von Stetten fest. Die Gemeinde möchte hier Flächen für Betriebe schaffen, die ins gemeindliche Bild passen, die heimische Wirtschaft stützen und Arbeitsplätze bieten. Logistikunternehmen, Baumärkte, Einzelhandel etc. sollen hier nicht angesiedelt werden.

Abstimmung: Ja 6 Nein 3

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Schwabhausen, 19.04.2024

Gemeinde Schwabhausen



Sabrina Loibl
Bauamt Schwabhausen

