



## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

<b>Gemeinde Schwabhausen</b>
<b>Flächennutzungsplan</b>
4. Änderung
in der Fassung vom 26.07.2022

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### Fachliche Stellungnahme:

1.  (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen
  
2.  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)
  
3.  **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)  

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
  
4.  **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Die Rücknahme von Wohnbauflächen, welche aufgrund von fehlenden Zustimmungen zum Grundsatzbeschluss, nicht als solche genutzt werden können, wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch wäre es städtebaulich von Vorteil, insbesondere die Flächen westlich in Arnbach und nördlich der DAH 10 in Stetten, vorzugsweise zu bebauen.

**Punkt 1. Seite 3 Begründung:**

Es wird angegeben, dass Flächen ohne Zustimmung zum Grundsatzbeschluss künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan enthalten sind. In der aktuell vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden weiterhin Flächen ausgewiesen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 dargestellt sind. Es wird davon ausgegangen, dass nun zu diesen Flächen eine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss vorliegt und diese Flächen endlich entwickelt werden können.

**Punkt 2.1.1 Siedlungsentwicklung:**

Es wird empfohlen die unbebauten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und die Gewerbeflächen in der Planzeichnung genau zu bezeichnen bzw. in der Planzeichnung hervorzuheben.

Für Rumeltshausen werden 0,00ha unbebaute Wohnflächen bzw. gemischte Bauflächen angegeben. Jedoch befindet sich auf Fl.-Nr. 26, Gmkg. Rumeltshausen, eine unbebaute Fläche im MD Gebiet. Sollte diese Fläche nicht auch mit einfließen?

Punkt 2.1.2 Baulücken:

Es wird empfohlen die 9,13ha an Baulücken genau zu bezeichnen oder alternativ eine gesonderte Karte beizulegen.

Punkt 2.2.3 Prognose Wohnbauflächenbedarf:

Laut Prognose des Landesamts für Statistik wird innerhalb der nächsten 15 Jahre mit einem Flächenbedarf von 12,7ha und einem Bedarf von 267 Wohneinheiten gerechnet. Gemäß Punkt 2.2.3 (Zielsetzung der Gemeinde) wird mit einem Flächenbedarf von 26,9ha und einem Bedarf von 565 Wohneinheiten gerechnet. Woraus ergibt sich diese enorme Diskrepanz zwischen der Prognose des Landesamts für Statistik und der Gemeinde? Es wird empfohlen dies entsprechend zu begründen. Außerdem wird empfohlen bei einem so enormen Zuwachs an Personen Aussagen bzw. Planungen zu treffen bzgl. Kindergärten und Schulen (Folgekosten?).

### **Arnbach**

Punkt 3.1.1 Erweiterung MD in Arnbach:

Es wird empfohlen statt einer MD Ausweisung die Ausweisung als WA zu prüfen.

Die Praxis zeigt, dass in der Regel Wohnbebauung entsteht und bei einer Ausweisung als MD in der Umsetzung Probleme entstehen. Der Umgriff eines Bebauungsplans müsste dann eine landwirtschaftliche Hofstelle beinhalten.

Punkt 3.1.1 Erweiterung MD:

Die Gebäude auf Fl.Nr. 71/2 und 71/4, Gemarkung Arnbach, stehen bereits. Die Planzeichnung sollte deshalb angepasst werden.

Punkt 3.1.7 – Herausnahme WA im Westen von Arnbach nördlich der Berghofer Straße:

Die Rücknahme von Wohnbauflächen für die Fl.-Nrn.: 585, 587/3, 587/4, 692 Tf, Gmkg. Arnbach erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Es wird vorausgesetzt, dass hier keine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde vorliegt. Sollte dies nicht zutreffen, wird die Gemeinde gebeten, die Überplanung der Fläche nochmals zu prüfen.

Punkt 3.1.8 - Änderung der Darstellung des geplanten WA:

Bezüglich der Frischluft- bzw. Kaltluftabflussbahn wird auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Punkt 1.3.2 (B) verwiesen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Deshalb sollen klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Ausweisung des Wohngebietes nicht verkleinert werden kann, um die im bisherigen FNP dargestellte Kaltluftschneise weiterhin zu erhalten.

### **Oberroth**

Planzeichen für „Sommerstockbahn“ bitte ergänzen und erläutern.

### **Puchschlag**

Punkt 3.3.1 Erweiterung MD (Anpassung an „OAR Filserweg-Südost“):

Die Gebäude auf Fl.-Nrn.: 183/12 und 183/11 sowie Fl.Nr. 327/3, Gemarkung Puchschlag, stehen bereits. Sie sollten deshalb in der Planzeichnung dargestellt werden.

Punkt 3.3.3 Aufnahme Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag: Es wird empfohlen, die Ausweisung dieses Wohngebietes nochmals zu überprüfen, insbesondere in Bezug auf einen Kindergarten oder eine ÖPNV-Anbindung.

### **Stetten**

Punkt 3.4.1 Aufnahme gewerbliche Baufläche:

Die Ausweisung der Gewerbefläche von ca. 7,06 ha im Ortsteil Stetten erscheint sehr groß. Der Gemeinde wird empfohlen, an den Aussagen zum GE festzuhalten und auf der nächsten Planungsebene ein Verkehrsgutachten zur Belastbarkeit der Kreuzung (Dachauer Straße / Dorfstraße) in Stetten erstellen zu lassen. Unter diesem Aspekt sollte die Gemeinde, wie bereits in der Begründung ausgeführt, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes darauf achten, Betriebe mit wenig Fahrverkehr anzusiedeln.

Punkt 3.4.4 Herausnahme von Flächen in Stetten/Rumeltshausen:

Die Rücknahme von Wohnbauflächen für die Fl.-Nr. 281, Gmkg. Rumeltshausen erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Es wird vorausgesetzt, dass hier keine Zustimmung zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde vorliegt. Sollte dies nicht zutreffen, wird die Gemeinde gebeten, die Überplanung der Fläche nochmals zu prüfen.

### **Schwabhausen**

Punkt 3.5.1 Aufnahme Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen:

Es wird empfohlen zu überprüfen, ob der anfallende Individualverkehr durch die Neuausweisung des Wohngebietes von den ausgewiesenen Straßen getragen werden kann.

Punkt 3.5.10 Anpassung an Bebauung „Augsburger Straße“:

Die Gebäude auf Fl.Nr. 1, Gemarkung Schwabhausen, stehen bereits. Die Planzeichnung sollte deshalb angepasst werden.

Punkt 3.5.16 Anpassung der geplanten Wohnbaufläche

Durch die Erweiterung des Wohngebiets gen Norden, rückt dieses deutlich näher an die geplante Ortsumfahrung „Trassenvorschlag (Variante Nord A und B) um Schwabhausen“ heran. Es wird empfohlen dies bei der Planung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – z Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ ausgewiesen. Die Erweiterung der Wohnbaufläche widerspricht der damaligen Zielsetzung unter 4.3.2 der Begründung (FNP 2004). Diese Bereiche sind geeignet als Grünlandstandorte und eignen sich vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Weshalb diese Zielsetzung nun verworfen wird, wird leider nicht verstanden.

Rechtsgrundlagen

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 05.09.2022

---

Witter