



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Schwabhausen  
Münchener Straße 12  
85247 Schwabhausen

- per E-Mail [gemeinde@schwabhausen.de](mailto:gemeinde@schwabhausen.de) -

<b>Bearbeitet von</b> Dr. Sebastian Wagner	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2156 +49 (89) 2176-402156	<b>Zimmer</b> 4412	<b>E-Mail</b> <a href="mailto:sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de">sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de</a>
<b>Ihr Zeichen</b>	<b>Ihre Nachricht vom</b> Email vom 11.08.2022	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_DAH-13-4-17	<b>München,</b> 24.08.2022

## **Gemeinde Schwabhausen, DAH; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes; § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt den Flächennutzungsplan in mehreren Bereichen zu Ändern. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen, gewerblicher Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, einer Ortsumgehungsstraße sowie einer Unterkunft für die vorübergehende Unterbringung von Asylbewerbern geschaffen werden. Zudem sollen einige Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen erfolgen.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

Ortsteil Arnbach:

Im Süden von Arnbach soll bestehendes Dorfgebiet im Bereich des Dorfbaches erweitert werden (ca. 0,35 ha). Am Ostrand von Arnbach soll angrenzend an bestehendes Wohn- bzw. Mischgebiet zusätzliche Wohnbaufläche (ca. 0,3 ha) dargestellt werden. Im Westen von Arnbach soll Wohnbaufläche zurückgenommen werden (ca. 1 ha) bzw. im Bereich einer Schreinerei in Mischgebiet umge-

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0  
  
**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
  
**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



widmet werden (ca. 0,2 ha). Im Süden von Arnbach soll im Bereich einer Frischluftschneise die Darstellung von Wohnbaufläche umstrukturiert werden, dadurch ergibt sich eine Verringerung von Wohnbaufläche um ca. 0,5 ha. Weitere Änderungen betreffen Bestandsanpassungen und die Darstellung einer möglichen Ortsumgehung im Norden von Arnbach, in deren Umfeld auch bereits bestehende Wohnbaufläche zurückgenommen werden soll (ca. – 0,3 ha) .

#### Ortsteil Oberroth

Am nordöstlichen Ortsrand von Oberroth soll bestehende Wohnbaufläche um ca. 0,6 ha erweitert werden und innerorts eine gemischte Baufläche bestandsorientiert arrondiert werden.

#### Ortsteil Puchschlag

Am südöstlichen Ortsrand von Puchschlag soll im Bereich des Gemeindehauses bestehende gemischte Baufläche geringfügig (ca. 0,1 ha), am südlichen Ortsrand bestehende Wohnbaufläche ebenfalls geringfügig (ca. 0,1 ha) erweitert werden. Am südwestlichen Ortsrand von Puchschlag soll angrenzend an bestehende gemischte Baufläche Wohnbaufläche neu dargestellt werden (ca. 1,4 ha). Weitere Änderungen betreffen eine Bestandsanpassung beim Abwasserpumpwerk.

#### Ortsteile Stetten und Rumeltshausen

Im Westen von Stetten soll das bestehende Gewerbegebiet um ca. 7,1 ha erweitert werden. Weitere Änderungen betreffen die Herausnahme einer Altlastenverdachtsfläche und Anpassungen an den Bestand bzw. der Ortsdurchfahrten, in dem Siedlungsbereich zwischen Stetten und Rumeltshausen soll Wohnbaufläche zurückgenommen werden (ca. – 0,8 ha).

#### Ortsteil Schwabhausen

Im Süden des Hauptortes sollen ca. 3,4 ha, im Westen ca. 1,8 ha Wohnbaufläche sowie im Südosten ca. 1,5 ha Wohnbaufläche, angrenzend an bestehendes Wohngebiet, neu dargestellt werden. Am nordöstlichen Ortsrand sollen ca. 2,4 ha Wohnbaufläche, im Norden insgesamt ca. 0,6 ha Wohnbaufläche und am südöstlichen Ortsrand ca. 2,1 ha Gewerbefläche sowie ca. 0,4 ha Wohnbaufläche zurückgenommen werden. Beim Friedhof nördlich von Schwabhausen soll eine Gemeinbedarfsfläche – Soziale Einrichtungen für Gebäude zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern dargestellt werden. Weitere Änderungen betreffen Bestandsanpassungen sowie Fuß- und Radwegverbindungen.

Dies ergibt in Summe insgesamt ca. 2,25 ha neue Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen und ca. 4,95 zusätzliche gewerbliche Bauflächen, mit denen zusammen mit dem verbleibenden Bestand, der Bedarf für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden soll.

#### Bewertung

In der Begründung ist der Bedarf für die Neudarstellungen grundsätzlich nachvollziehbar und ausreichend dargestellt.

Die Neudarstellungen der Gewerbefläche bei Stetten sowie der Wohnbauflächen im Süden und im Südosten von Schwabhausen liegen in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Allerdings berührt die geplante Wohnbaufläche im Südosten von Schwabhausen (zwischen Hardtstraße und Rothbach) landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Gewässersystem südlich der Glonn) sowie ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes (RP 14 B I Z 1.3.2). Hier ist zumindest im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung 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 berücksichtigt werden.

In den weiteren zur Neudarstellung vorgesehenen Flächen bestehen keine flächenbezogenen landes- bzw. regionalplanerische Festlegungen.

Die vorliegenden Planungen stehen daher den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Wagner', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Sebastian Wagner

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung  
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)