

Tagesordnung zur öffentlichen Gemeinderatssitzung 22.10.2019

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.09.2019
- 2 Berichte und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO
- 4 Errichtung von Asylbewerberunterkünften in Holzständerbauweise in der Arnbacher Straße 38/40 auf der Flurnummer 120, Gem. Schwabhausen; Verlängerung des Pachtvertrages und Zustimmung zur Bebauung in Holzständerbauweise
- 5 Vortrag der renergie Allgäu e.V. über die Erstellung eines Energienutzungsplanes
- 6 Bauleitplanung Bebauungsplan Schwabhausen "Südwest, 2. Änderung und Erweiterung" Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie ggf. erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 7 Bauleitplanung Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen
- 8 Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau Beschlussfassung einer Satzungsänderung
- 9 Sonstiges

-in Auszügen-
Gemeinde Schwabhausen
Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Josef Baumgartner eröffnet um 19:32 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Zeit, Ort und Tagesordnung für die Sitzung sind gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird eine Schweigeminute für den verstorbenen Bürgermedaillenträger Siegfried Zauner eingelegt.

Außerdem gratuliert der Vorsitzende den Gemeinderatsmitgliedern Wolfgang Hörl nachträglich zum 50. Geburtstag und Heinz Rebentisch nachträglich zum 60. Geburtstag und überreicht ihnen ein Geschenk.

TOP 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.09.2019
--

Sachverhalt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 24.09.2019, welche den Erfordernissen des Art. 54 Abs. 1 GO und § 33 Abs. 1 Satz 1 GeschO entspricht, wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Ladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Da gegen die Niederschrift keine Einwendungen erhoben wurden, gilt sie gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt (§ 26 Abs. 1 Satz 4 GeschO).

TOP 2 Berichte und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

- Voraussichtliche Sitzungstermine 2020:
Gemeinderat:
04.02.2020
10.03.2020
21.04.2020
Bau- und Umweltausschuss:
21.01.2020
18.02.2020
24.03.2020
28.04.2020

- Restliche Termine der Bürgerversammlungen 2019:
Schwabhausen, Gasthof zur Post
Donnerstag, 24.10.2019, 19:30 Uhr
Seniorenbürgerversammlung, kath. Pfarrheim Schwabhausen
Dienstag, 05.11.2019, 15 Uhr

- Christkindlmarkt Schwabhausen
Am 30. November 2019 findet der 27. Schwabhauser Christkindlmarkt auf der Ludwig-Thoma-Straße und am Marktplatz statt. Um 13:45 Uhr wird der Markt traditionsgemäß von den Arnbacher Böllerschützen angeschossen. Neben dem nostalgischen Kinderkarussell und tollen Programmpunkten bringen Sie kulinarische Köstlichkeiten an den zahlreichen Ständen der örtlichen Aussteller in Vorweihnachtsstimmung.
- Im Amtsblatt für den Landkreis Dachau vom 25.09.2019 wurde bekannt gegeben, dass die fünf großen, alten Eichen sowie die nördlich und südlich der Eichen stehenden großen alte Linden aus der Baumgruppe an der Böschung östlich der Arnbacher Straße am Ortsausgang von Schwabhausen als Naturdenkmal unter Schutz gestellt wurden.
- Die Kinder, für die beim Denk mit- Kindergarten der Start der Betreuung auf November verschoben wurde, haben in der Zwischenzeit alle eine Zusage vom Träger erhalten und werden zum November aufgenommen. Der Bürgermeister bedankt sich bei den Teams vom Denk mit- Kindergarten und Kinderhaus für ihr Engagement und die Bereitschaft, die Kollegen zu unterstützen, sowie bei den anderen Kindergärten der Gemeinde, die im Rahmen ihrer Kapazitäten mit Betreuungsplätzen ausgeholfen haben.
- Am 15.10.2019 fand eine Begehung der Gehwege in Schwabhausen statt, um diese auf die Eignung für Menschen mit Behinderungen zu überprüfen. Teilgenommen haben die örtlichen Behinderten- und Seniorenbeauftragten, der Kreisbehindertenbeauftragte, Vertreter des VdK und der Nachbarschaftshilfe, der Bürgermeister und Bauamtsleiter sowie der Sozialreferent der Gemeinde Schwabhausen. Es wurden keine gravierenden Mängel festgestellt, lediglich für die Fußgängerampeln wird eine Blindensignalisierung beim Straßenbauamt beantragt werden. Begehungen in den anderen Ortsteilen sind geplant.

TOP 3	Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO
--------------	--

Sachverhalt:

Sitzung vom 24.09.2019:

- Der Gemeinderat Schwabhausen vergab den Auftrag für die Leistungsphasen 5 – 9 für die Sanierung und Optimierung der Straßenbeleuchtung auf LED an das Büro HPE GmbH, Bahnzaunerweg 3b, 84381 Johanniskirchen.
- Der Gemeinderat Schwabhausen vergab den Auftrag für die Sanierung und Optimierung der Straßenbeleuchtung in der Gemeinde Schwabhausen an die Bayernwerk Netz GmbH, Lilienthalstraße 7, 93049 Regensburg zum Angebotspreis 209.876,92 € brutto.
- Der Gemeinderat Schwabhausen vergab die Ingenieurleistung für die Ausschreibung der Reinigung und optischen Inspektion der Hauptkanäle und Anschlussleitungen mit Ausarbeitung eines Sanierungsvorschlages an Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, Blütenweg 5, 86551 Aichach gemäß den Bedingungen des Angebots vom 11.06.2019.
- Der Gemeinderat nahm den Teilbereich Informationstechnik (IT) des Prüfungsberichtes aus der überörtlichen Prüfung der Jahresrechnung 2012 bis 2016 sowie die Ausführungen im Erledigungsbericht zustimmend zur Kenntnis.

- Für den Umzug des Kindergartens St. Michael von der Kirchenstraße in das neue Kinderhaus an der Jahnstraße gewährte der Gemeinderat Schwabhausen dem Kita-Verbund Hl. Kreuz einen Zuschuss in Höhe der Rechnung der Umzugsfirma in Höhe 4.537,47 €.
- Der Gemeinderat stimmte einem Grundbuchberichtigungsantrag und dem Auseinandersetzungsvertrag für das Rathausgrundstück der Gemeinde Bergkirchen zu. Bürgermeister Josef Baumgartner wurde ermächtigt, den Grundbuchberichtigungsantrag und den Auseinandersetzungsvertrag zu unterzeichnen.

TOP 4 Errichtung von Asylbewerberunterkünften in Holzständerbauweise in der Arnbacher Straße 38/40 auf der Flurnummer 120, Gem. Schwabhausen; Verlängerung des Pachtvertrages und Zustimmung zur Bebauung in Holzständerbauweise
--

Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.09.2019 wurde bereits das Thema „Errichtung von Asylbewerberunterkünften in Holzständerbauweise in der Arnbacher Str. 38/40 auf der Flurnummer 120, Gem. Schwabhausen“ behandelt.

Dabei wurde vom Gemeinderat beschlossen, diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Gemeinderatssitzung zu vertagen.

Außerdem wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, eine Planung bzw. Skizze für die geplante Holzständerbauweise vorzulegen, Kontakt mit dem Schwabhauser Helferkreis aufzunehmen und einen Vertreter vom Landratsamt Dachau zur nächsten Gemeinderatssitzung einzuladen.

Dieser Beschlussvorlage sind daher als Anlage ein Bebauungsvorschlag, eine Skizze zur Außenansicht und ein Grundrissplan beigefügt.

Darüber hinaus wird Landrat Stefan Löwl an der Gemeinderatssitzung teilnehmen.

Derzeit sind in den Asylbewerberunterkünften in Schwabhausen 46 von 50 Plätzen belegt. Eine aktuelle Belegungsübersicht der Asylbewerberunterkünfte im Landkreis Dachau ist ebenfalls dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

In der Obdachlosenunterkunft der Gemeinde Schwabhausen sind derzeit 13 Personen untergebracht, darunter 2 Familien. Die Maximalauslastung liegt bei 26 Betten.

Finanzierung:

ohne

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung zur Errichtung von zwei Asylbewerberunterkünften in Holzbauweise, wie vorgestellt nach dem Karlsfelder Modell, am derzeitigen Standort und spricht sich für einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren aus.

Abstimmung: Ja 3 Nein 18

Beschluss:

Der Gemeinderat Schwabhausen erteilt die Zustimmung zur Einholung einer Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Asylbewerberunterkünften in Holzbauweise am derzeitigen Standort und spricht sich für einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren für vorerst ein Gebäude aus.

Abstimmung: Ja 16 Nein 5

TOP 5	Vortrag der renergie Allgäu e.V. über die Erstellung eines Energienutzungsplanes
--------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 04.06.2019 beschlossen, einen Referenten zur Vorstellung eines Energienutzungsplanes einzuladen. In der heutigen Gemeinderatssitzung wird M. SC. Thomas Brutscher von renergie Allgäu die Konzepterstellung erläutern.

Finanzierung:

ohne

Beschluss:

Der Gemeinderat Schwabhausen nimmt den Vortrag zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, Angebote zur Erstellung eines Energienutzungsplanes einzuholen.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

TOP 6	Bauleitplanung Bebauungsplan Schwabhausen "Südwest, 2. Änderung und Erweiterung" Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie ggf. erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 07.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Schwabhausen „Südwest, 2. Änderung und Erweiterung“ in der vorliegenden Fassung vom 02.04.2019 unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt. Der geänderte Entwurf erhielt das Datum 07.05.2019.

Gemäß § 13a BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 durchgeführt und gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 10.09.2019 die eingegangenen Stellungnahmen vorberaten.

Zu den Beschlussvorschlägen 1.3.1 und 1.3.2, Landratsamtes Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz sowie 2.1 und 2.2, Ulrich Looch, kamen Fragen zum Immissionsschutzgutachten. Es war unter anderem unverständlich, dass der Mittelpunkt der Geruchsbelästigung im Gutachten von der Biogasanlage ausgeht und nicht vom Schweinestall.

Gemäß Gutachten vom 16.07.2019 darf im gelben Bereich, der sich entlang der Hecke zieht, keine Wohnbebauung sein. Planerin Eva Weinzierl erklärte, dass dies nur eine geringfügige Überschreitung bedeutet und für die Bebauungsplanänderung verträglich ist. Zudem handelt es sich hauptsächlich um eine bereits vorhandene Bebauung. Die Bedenken von Herrn Looch, dass sein Betrieb eingeschränkt wird, sind unbegründet, da eine gewisse Einschränkung durch die vorhandene Bebauung sowieso schon besteht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat zu den o.g. Punkten folgende einstimmigen Beschlüsse gefasst:

Zu 1.3.1 und 1.3.2

„Die vorgenannten Punkte vom Landratsamt Dachau – Fachbereich Technischer Umweltschutz sollen berücksichtigt und im Gutachten überarbeitet werden. Der Gutachter soll in der Sitzung des Gemeinderates das Immissionsschutzgutachten erläutern.

Der Unterpunkt Nr. 1.3.1 (und 1.3.2) wird zur Entscheidung an den Gemeinderat übergeben.“

Zu 2.1 und 2.2

Der Gutachter soll in der Sitzung des Gemeinderates das Immissionsschutzgutachten erläutern.

Der Unterpunkt Nr. 2.1 (und 2.2) wird zur Entscheidung an den Gemeinderat übergeben.

Ansonsten hat der Bau- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen, den Entwurf vom 07.05.2019 unter Einarbeitung der vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und den erneuten Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussvorschläge liegen dem Gemeinderat vor.

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Landratsamt Dachau – Fachbereich Rechtliche Belange

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

Verfahren:

Eine bisherige Teilfläche von Grundstück Fl.-Nr. 306, Gemarkung Schwabhausen, wird in den Bebauungsplan miteinbezogen. Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt ist nur ein Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Die Rechtsprechung ist hier sehr eindeutig und besagt, dass Bebauungspläne, die in einem Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden dürfen (BVerwG Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9.14).

Der Bebauungsplan – insbesondere die Begründung – ist deshalb zu überarbeiten. Ggf. ist eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Es sollte nochmals geprüft werden, ob die GRZ von 0,4 einschließlich ihrer Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beim Bau einer Tiefgarage ausreichend ist. Ggf. müsste dies differenzierter geregelt werden.

Beschluss:

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) wird das Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB fortgeführt und der Bebauungsplan, insbesondere die Begründung, entsprechend überarbeitet.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 0,4 ist der Festsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Sickertshofener Straße, 2. Änderung“ angepasst. Die Gemeinde Schwabhausen hält die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 70 % – auch beim Bau einer Tiefgarage - für ausreichend.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.2 Landratsamt Dachau – Fachbereich Untere Naturschutzbehörde

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 Planung sieht im Quartier A die Verlängerung der Margeritenstraße auf Privatgrund Flur Nr. 306/20 vor. Dieses Grundstück wird momentan als Garten genutzt. Bei der Realisierung der Straßenverlängerung sind verschiedene Sträucher und Gehölze betroffen aber auch eine wertvolle ca. 20 m hohe Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm und einem Alter von ca. 60 Jahren. Eine Bebauung von Flur Nr. 306 in der vorgesehenen Weise führt ebenfalls dazu, dass ein Bestand von standortgerechten, freiwachsenden Sträuchern und kleineren Bäumen gefällt werden müssen. Selbst unter Berücksichtigung, dass Eingriffe in die Schutzgüter auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken sind, können alle Gehölzfällungen nicht vermieden werden. Aufgrund der positiven Wirkung der Bäume und Sträucher bezogen auf das Schutzgut Mensch, der zunehmenden, klimatischen Veränderungen durch Aufheizung von versiegelten Flächen, sollten für die zu fällenden Gehölze an anderer geeigneter Stelle Neupflanzungen von Seiten der Gemeinde vorgesehen werden.

Der Gehölzbestand entlang der westlichen und der künftigen südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 306 kann auch bei Bebauung erhalten bleiben, eine Bebauung in der geplanten Weise ist möglich. Mit dem Erhalt werden starke Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Natur und Landschaft vermieden. Daher kann auch hier die Festsetzung **B.4.4 „Private Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern“** getroffen werden und die Festsetzung **B.4.5 „Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“** kann entfallen.

Artenschutz

Die Fällung der Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Im Vorfeld sind die Gehölze durch eine Fachkraft auf evtl. vorkommende Spechthöhlen zu untersuchen, die eine Lebensstätte für Fledermäuse (alle Fledermausarten sind geschützt) sein können. Nach den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 BNatSchG dürfen keine Nester und Eier von Vögeln zerstört, beschädigt oder entfernt werden und auch keine sonstigen, besonders geschützten Arten und Lebensstätten (wie z.B. Fledermäuse und deren Baumhöhlen) geschädigt werden. Sollten sich Spechthöhlen finden sind geeignete Maßnahmen ist Absprache mit der UNB zu treffen.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grenzen der Abwägung

§1 Abs. 7 BauGB

Beschluss:

Aufgrund der beabsichtigten, großzügigen, flexiblen Baugrenze bei gleichzeitiger GRZ von 0,4 geht die Gemeinde Schwabhausen davon aus, dass nur ein Teil des Bauraums bebaut wird. Für den Fall, dass Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm erforderlich sind, wird eine zusätzliche Festsetzung getroffen, dass dafür eine Ersatzpflanzung an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Grundstücks vorzunehmen ist (dieselbe Art, Mindestqualität 18/20 STU).

Der Gehölzbestand entlang der westlichen und der künftigen südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 306 wird als „Private Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ (B.4.4) festgesetzt, die Festsetzung B.4.5 „Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ entfällt.

In Ziffer 5.12.2 der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass unvermeidliche Rodungen nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen sind. Dieser Hinweis wird entsprechend der o.g. Stellungnahme ergänzt.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.3 Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz

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

- 1.3.1 Zum vorliegenden Plan wurde eine Immissionsprognose der Fa. MTS vom 18.04.2019 mit Nr. K1208-19109 vorgelegt, die die Geruchsimmissionen an der geplanten Erweiterungsfläche aufzeigt. In diesem Gutachten wurden u. E. nicht alle relevanten Eingangsdaten erfasst. Bei den Geruchsemitenten der Biogasanlage sind der Feststoffdosierer sowie die Gasspeicher (soweit nicht als Doppelmembran ausgeführt) in die Berechnung aufzunehmen. Weiter ist bescheidsgemäß eine Abluftgeschwindigkeit von 12 m/s im Sommer sowie 7 m/s im Winter festgelegt. Daraus ergibt sich eine mittlere Geschwindigkeit von 9,5 m/s. Im Gutachten wurde von 10 m/s ausgegangen. Sollte aus Gründen des Tierwohls inzwischen eine Geschwindigkeit von 10 m/s nicht mehr unterschritten werden dürfen, ist dies im Gutachten zu vermerken.

Wir bitten, die vorgenannten Punkte noch im Gutachten zu ändern.

Beschluss:

Die vorgenannten Punkte werden im Gutachten entsprechend geändert.

Im ergänzten und überarbeiteten Gutachten K1208-19109.1 ergeben sich folgende Änderungen:

Die Emissionen der Schweinemastanlagen werden ausschließlich über Schornsteine abgeleitet. Nach Angaben des Betreibers wird die Abluft mit temperaturgesteuerten Ventilatoren über die 5 Schornsteinanlagen abgeführt. Entsprechend den Temperaturangaben zur Haltung der Mast Schweine (20-23 °C) sowie den Angaben im Genehmigungsbescheid zur Geschwindigkeit an

der Schornsteinmündung (Abluftgeschwindigkeit von 12 m/s im Sommer sowie 7 m/s im Winter) wurden die Parameter vereinfacht in der Ausbreitungsrechnung beachtet.

Durch die Geschwindigkeit und Temperatur des Abgases erfährt das abgegebene Luftvolumen einen Auftrieb, die Abgasfahnenüberhöhung. Durch den Auftrieb ist die Wirkungsweise der Emissionen im Nahbereich der Anlage gering bzw. nicht vorhanden. Die abgeleiteten Abgase haben erst in einer gewissen Entfernung, hier zu erkennen durch den Geruchsbeitrag an den Monitorpunkten M1-11 in der Immissionsprognose K1208-19109.1, wieder eine Wirkung. Im Ergebnis resultieren aus den vorgenommenen Anpassungen (Technik, Quellen, Tierbestand) an den Monitorpunkten Erhöhungen der Jahresgeruchsstundenhäufigkeit. Allerdings bleibt insgesamt der Immissionswert für Wohngebiet von 10% noch eingehalten.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.3.2 Die vom Gutachter verwendeten Tierzahlen im Bestand wurden beim Betreiber abgefragt. Diese weichen jedoch etwas von den uns vorliegenden Tierzahlen aus der letzten den Hof betreffenden Baugenehmigung bzw. der ehemaligen Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), welche 2010 ins Baurecht überführt wurde, ab. Die zuletzt für den Schweinestall gemeldeten Tierzahlen lagen tiefer, die nach BImSchG genehmigten Bestände lagen höher. Wir regen an, dass die Gemeinde sich zur Erlangung von Rechtssicherheit die von Gutachter verwendeten Tierzahlen nochmals vom Betreiber der Ställe (am besten unter Vorlage der dafür gültigen Baugenehmigung) bestätigen lässt. Sollten diese von den im Gutachten verwendeten Zahlen abweichen, sind sie im Gutachten zu ändern

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der GIRL.

Grenzen der Abwägung

Die Grenzen der Abwägung sind u.E. erreicht, wenn aufgrund relevanter fehlender Eingangsdaten keine rechtsichere Beurteilung der an den Immissionsorten vorliegenden Belastungen erfolgen kann.

Beschluss:

In dem – zum Entwurf vom 07.05.2019 vorgelegten - Gutachten (K1208-19109 vom 18.04.2019) wurden die Tierbestände (Betreiberangaben beim Vor Ort Termin am 29.10.2018) von 600 Schweinemastplätzen herangezogen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden der MTS bezüglich der Tierbestände der Mastschweineanlage übermittelt:

- Betreiberangaben beim Vor-Ort-Termin (29.10.2018) 600 Mastschweine zwischen 30 - 120 kg
- Angaben vom Bauamt (Frau Laumbacher) 700 MS, 200 Ferkelmastplätze, 84 Bullenmast gemäß Genehmigungsbescheid (Az Bv 130123) vom 22.11.2013
- Angaben von der Immissionsschutzbehörde (Frau Weinbauer) 504 Mastschweine mit 45 - 120 kg und 192 Mastschweine mit 28 -120 kg
- Angaben gemäß Bescheid (Frau Loock telefonisch am 10.07.2019) 888 Mastschweineplätze

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schwabhausen sind im Genehmigungsbescheid vom 31.07.2006 (Wesentliche Änderung der bestehenden Anlage zur Aufzucht von Rindern und

Schweinen, Erweiterung der Mastschweinehaltung; Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) der Fam. Looock insgesamt 888 Mastschweine genehmigt. Diese Anzahl entspricht der Auskunft von Frau Looock gegenüber der MTS. Bei der Übermittlung der genehmigten Anzahl wurde von Seiten der Immissionsschutzbehörde wohl vergessen, die zuletzt neu beantragte Aufzucht von 192 Schweinen dem Altbestand (696 Schweine) hinzuzurechnen.

Aufgrund der abweichenden Angaben wird im Gutachten die verwendete Anzahl der für den Schweinestall gemeldeten Tiere wie folgt geändert: In dem ergänzten und überarbeiteten Gutachten zum erneuten Entwurf (K1208-19109.1 vom 16.07.2019) werden die genehmigten Tierbestände von 888 Schweinemastplätzen herangezogen.

Im Ergebnis resultieren aus den vorgenommenen Anpassungen (Technik, Quellen, Tierbestand) an den Monitorpunkten Erhöhungen der Jahresgeruchsstundenhäufigkeit. Allerdings bleibt insgesamt der Immissionswert für Wohngebiet von 10% noch eingehalten.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.4 Landratsamt Dachau – Fachbereich Geoinformation (GIS)

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

Zum Satzungstext erster Absatz und zur Begründung Punkt 5.1 hier: Berücksichtigung angrenzender Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des B-Plans Südwest, 2. Änderung u. Erweiterung wurde ein Teilbereich bei Flurstück 854/30 des rechtskräftigen B-Plans Schwabhausen Süd Nr. 5 überplant. Für den Bereich der Überschneidungsflächen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann.



Beschluss:

Unter C.6 wird eine Festsetzung getroffen, dass im Bereich der Überschneidungsflächen mit dem rechtskräftigen B-Plan Schwabhausen „Süd Nr. 5“ (Teilbereich bei Flurstück 854/30) die bisherigen Festsetzungen außer Kraft treten.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.5 Landratsamt Dachau – Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Veränderung der bereits bestehenden Infrastruktur der Löschwasserversorgung. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf im Bebauungsplangebiet ist gemäß Vorgaben Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.

Die Beschreibung der bestehenden ausreichenden Löschwasserversorgung und der Hinweis zum Arbeitsblatt W 405 werden in Kapitel 5.8 der Begründung ergänzt.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.6 Bayernwerk Netz GmbH

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis in die Begründung aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.7 Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung sowie eine Flexibilisierung der gestalterischen Festsetzungen in einem Bereich im Südwesten von Schwabhausen (insg. ca. 2,8 ha) zu schaffen. Zudem soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes in dessen Nordwesten um ein Plangebiet (von ca. 0,2 ha) erweitert werden.

Bewertung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bereits weitgehend bebaut. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.8 BUND Naturschutz, Ortsgruppe Schwabhausen

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren Südwest 2. Änderung und Erweiterung. Die Überarbeitung ist sinnvoll und ermöglicht eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung.

Zu folgenden Punkten haben wir Anregungen bzw. bitten um Klarstellung.

Planzeichnung: Öffentliche Grünfläche zwischen Quartier A und B (Streuobstwiese, Fl. Nr. 854/13)

Die eingezeichneten Baumpositionen sind teilweise nicht genau eingezeichnet, 3 Obstbäume auf der Südwestseite stehen nicht im Bereich der Fläche gemäß B.4.4., ein Obstbaum fehlt. Wir bitten um eine korrekte Darstellung des Baumbestands.

Beschluss:

Die Baumstandorte werden anhand eines aktuellen Luftbildes korrigiert.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

Nördlich an die Streuobstwiese grenzt eine weitere Grünfläche mit der Fl. Nr. 831/6. Beide bilden bereits heute eine optisch wahrnehmbare, einheitliche Grünfläche und sollten deshalb planungsrechtlich in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden.

Wir regen an, dieses Grundstück bei der ohnehin anstehenden Überarbeitung mit in den räumlichen Geltungsbereich von Südwest 2. Änderung und Erweiterung aufzunehmen und als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

Beschluss:

Die Grünfläche Fl. Nr. 831/6 ist Teil des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Süd 5“ und bisher bereits als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Pflanzgebot für mindestens zwei einheimische Laubbäume je 200 m² gewidmet, so dass die Gemeinde Schwabhausen keinen weiteren Änderungsbedarf sieht.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

3.4 Grundwassersituation

Im Text wird der höchste Grundwasserstand im höher gelegenen Gebiet „Südwest“ mit 0,5 m angegeben, im nördlich angrenzenden, tiefer liegenden Teil „Sickertshofener Straße“ mit 5,0 m. Wie kommen diese sehr unterschiedlichen Angaben zustande?

Beschluss:

Da für den Bebauungsplan kein aktuelles Baugrundgutachten mit Angaben zum Grundwasserstand zur Verfügung stand, wurde auf die Aussagen der vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungspläne zurückgegriffen. In der Begründung zum Bebauungsplan „Südwest“ ist unter Ziffer C.5 der höchste Grundwasserstand mit ca. 0,5 m angegeben. In der Begründung zum Bebauungsplan „Sickertshofener Straße“ ist unter Ziffer B.3 das Grundwasser mit ca. 5 m unter Gelände angeführt. Diese Angaben dienen als Anhaltspunkt, um zu zeigen, dass mit sehr geringen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

5.2 Änderung der Geltungsbereichsgrenzen, 2. Absatz

Im Südwesten wird der Geltungsbereich um ca. 2.059m² vergrößert. Hier wird u.a. die Baugrenze erweitert, der Stich der öffentlichen Verkehrsfläche verlängert.

Weshalb wird der Stich der öffentlichen Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereiches verlängert? Ist hier eine Siedlungserweiterung angedacht?

Beschluss:

Mit der Verlängerung des Stiches der öffentlichen Verkehrsfläche hält sich die Gemeinde die Möglichkeit offen, evtl. zu einem späteren Zeitpunkt unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine Erweiterung vorzusehen. Der private Grund für diese Verkehrsfläche wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an die Öffentlichkeit abgetreten.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

5.11.1 Öffentliche Grünflächen S. 13, 3. Absatz

So wird die zentrale Grünfläche zwischen dem Quartier A und B als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Den folgenden Satz bitte auf Sinnhaftigkeit prüfen:

„Diese Fläche dient vorwiegend der Ortsrandeingrünung und weist bereits einen vielfältigen Gehölzbestand auf, der als sowohl durch Einzelbäume als auch in der südlichen Vegetationsfläche als zu erhaltend festgesetzt wird.“

Beschluss:

Der o. g. Absatz der Begründung wird wie folgt geändert:

„Diese Fläche dient vorwiegend der Ortsrandeingrünung und weist bereits einen vielfältigen Gehölzbestand auf. Dieser Bestand wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten und gesichert (Einzelbäume durch Festsetzung B.4.5, südliche Vegetationsfläche durch Festsetzung B.4.4: als private Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern).“

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die o.g. Anregungen und Hinweise betreffen nicht primär die Bauleitplanung, sondern die weiteren Objektplanungen, bei denen die o.g. Punkte des Versorgungsträgers ausreichend zu berücksichtigen und ggf. abzustimmen sind. Der Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird in Kapitel 5.8 der Begründung, Abschnitt Telekommunikation, ergänzt.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

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

2.1 Ulrich Looock

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Durchsicht der Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch in Sachen Bauleitverfahren Sickertshofener Straße in der Gemeinde Schwabhausen ist mir folgender Sachverhalt aufgefallen: Auf Seite 6 und 9 der Immissionsprognose wird ein Überblick über die Gemeinde Schwabhausen und den landwirtschaftlichen Betrieb Sickertshofen gegeben. (Anhang 1 und 2) Auf Seite 11 des Gutachtens werden die Emissionen der Tierhaltung sowie der Biogasanlage aufgeführt. Insgesamt kommt man auf eine Geruchsemission von 28,32 MGE/h. Hiervon beträgt der Ausstoß der Schweinemast knapp 60 %, der Bullenmast in etwa 15 % und der Biogasanlage etwa 25 %. (Anhang 3) Auf Anhang 4 wird die Windverteilung in Prozent angegeben (im Gutachten Seite 14); werden die Emissionen der Landwirtschaft und die prozentuale Windverteilung nun kombiniert kommt man zur Übersichtsgrafik im Anhang 5 (Gutachten Seite 17).

Hier sieht man eine Ausbreitung der Emissionen von Süd-West nach Nord-Ost. Laut der Darstellung Windverteilung kommen die meisten Winde (auch der stärkeren Winde) von Süd West. Im Zentrum der Emission liegt die Biogasanlage (rot markiert); der nord-östlich Schweinemastall liegt laut Grafik allerdings nur im orangen Bereich.

Wie kann es sein, dass der Stall, obwohl er nach den vorliegenden Berechnungen ca. 60 % der Emissionen abgibt, dennoch nicht im roten Bereich liegt? Mir kommt dieser Sachverhalt nicht logisch vor.

Ich mache Sie nur deshalb auf diese offensichtliche Diskrepanz aufmerksam, da ich sicher gestellt haben möchte, dass eine Schweinehaltung im bisherigen Umfang an diesem Standort weiterhin möglich ist.

Zugleich habe ich bedenken, dass am Standort Sickertshofen weitere Betriebsentwicklungen nicht mehr möglich sind. Auch könnte es dazu kommen, dass Anforderungen neuer Düngeverordnungen nicht mehr umgesetzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Loock

Beschluss:

Die Emissionen der Schweinemastanlagen werden ausschließlich über Schornsteine abgeleitet. Nach Angaben des Betreibers wird die Abluft mit temperaturgesteuerten Ventilatoren über die 5 Schornsteinanlagen abgeführt. Entsprechend den Temperaturangaben zur Haltung der Mastschweine (20-23 °C) sowie den Angaben im Genehmigungsbescheid zur Geschwindigkeit an der Schornsteinmündung (Abluftgeschwindigkeit von 12 m/s im Sommer sowie 7 m/s im Winter) wurden die Parameter vereinfacht in der Ausbreitungsrechnung beachtet. Durch die Geschwindigkeit und Temperatur des Abgases erfährt das abgegebene Luftvolumen einen Auftrieb, die Abgasfahnenüberhöhung. Durch den Auftrieb ist die Wirkungsweise der Emissionen im Nahbereich der Anlage gering bzw. nicht vorhanden. Die abgeleiteten Abgase haben erst in einer gewissen Entfernung, hier zu erkennen durch den Geruchsbeitrag an den Monitorpunkten M1-11 in der Immissionsprognose K1208-19109.1, wieder eine Wirkung.

Folgende Angaben wurden der MTS bezüglich der Tierbestände der Mastschweineanlage übermittelt:

- Betreiberangaben beim Vor Ort Termin (29.10.2018) 600 Mastschweine zwischen 30-120 kg
- Angaben vom Bauamt (Frau Laumbacher) 700 MS, 200 Ferkelmastplätze, 84 Bullenmast gemäß Genehmigungsbescheid (Az Bv 130123) vom 22.11.2013
- Angaben von der Immissionsschutzbehörde (Frau Weinbauer) 504 Mastschweine mit 45-120 kg und 192 Mastschweine mit 28-120 kg
- Angaben gemäß Bescheid (Frau Loock telefonisch am 10.07.2019) 888 Mastschweineplätze

In dem fertiggestellten Gutachten (K1208-19109.1 vom 16.07.2019) wurden die genehmigten Tierbestände (Betreiberangaben Frau Loock) von 888 Schweinemastplätzen herangezogen. Auf Grund der Diskrepanz zwischen den Angaben zu den Tierbeständen der Schweinemastanlagen ist hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeit keine Aussage zu treffen. Etwaige Betriebsentwicklungsmöglichkeiten über den angesetzten Bestand hinaus bedürfen einer neuen Betrachtung und eines neuen Bescheides nach vorherigem Genehmigungsverfahren. Bei einer Erweiterung ist der Stand der Technik bei Mastschweinehaltung zu beachten und mögliche emissionsmindernde Maßnahmen bzw. Verbesserungen auf der Immissionsseite (Erhöhung Schornsteine) zu entwickeln.

Hinsichtlich der Umsetzung der Düngemittelverordnung kann aus Sicht des Immissionsschutzes keine Stellung bezogen werden. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, (Herrn Dr. Gresset und Herrn Mack) ist nicht zu erwarten, dass die geringfügige Erweiterung des bereits bestehenden Baugebiets zu Beein-

trächtigungen hinsichtlich der Umsetzung der aktuellen Düngemittelverordnung führt (kein expliziter Abstand zu einem allgemeinen Wohngebiet erforderlich, Erweiterungsfläche ist nicht im Besitz des Betreibers und entfällt somit nicht aus seinen zu düngenden Flächen).

Die Immissionswerte der GIRL sind keine Grenzwerte. Deren Überschreitung lässt daher nicht zwingend schädliche Umwelteinwirkungen oder Gesundheitsgefahren befürchten. Im Übergang wie hier von Ortsrand zu Außenbereich sind nach aktueller Rechtsprechung auch höhere Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten zumutbar. Auch insoweit wird eine Entwicklungsmöglichkeit durch die heranrückende Bebauung nicht unzulässig eingeschränkt. Beschränkend wirkt hier ggf. bereits die Bestandsbebauung.

In die Begründung wird eine ergänzende Aussage in diesem Sinne aufgenommen und darauf verwiesen, dass bis zu 15% Jahresgeruchsstunden zumutbar sind.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

2.2 Ulrich Loock

Als Nachtrag zu meinem Brief vom 19.6.2019 darf ich Sie nochmals darum bitten, dass in Sachen Bauvorhaben Mooseder Ihrerseits dafür Sorge getragen wird, dass einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs in Sickertshofen dieses Bauvorhaben nicht im Wege steht.

Mit freundlichen Grüßen
Ulrich Loock

Beschluss:

In dem fertiggestellten Gutachten (K1208-19109.1 vom 16.07.2019) wurden die genehmigten Tierbestände (Betreiberangaben Frau Loock) von 888 Schweinemastplätzen herangezogen. Auf Grund der Diskrepanz zwischen den Angaben zu den Tierbeständen der Schweinemastanlagen ist hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeit keine Aussage zu treffen. Etwaige Betriebsentwicklungsmöglichkeiten über den angesetzten Bestand hinaus bedürfen einer neuen Betrachtung und eines neuen Bescheides nach vorherigem Genehmigungsverfahren. Bei einer Erweiterung ist der Stand der Technik bei Mastschweinehaltung zu beachten und mögliche emissionsmindernde Maßnahmen bzw. Verbesserungen auf der Immissionsseite (Erhöhung Schornsteine) zu entwickeln.

Die Immissionswerte der GIRL sind keine Grenzwerte. Deren Überschreitung lässt daher nicht zwingend schädliche Umwelteinwirkungen oder Gesundheitsgefahren befürchten. Im Übergang wie hier von Ortsrand zu Außenbereich sind nach aktueller Rechtsprechung auch höhere Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten zumutbar. Auch insoweit wird eine Entwicklungsmöglichkeit durch die heranrückende Bebauung nicht unzulässig eingeschränkt. Beschränkend wirkt hier ggf. bereits die Bestandsbebauung.

In die Begründung wird eine ergänzende Aussage in diesem Sinne aufgenommen und darauf verwiesen, dass bis zu 15% Jahresgeruchsstunden zumutbar sind.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Eigentümer der Fl.-Nr. 306/20 hat sich mit einer Grundstücksabtretung von 4,00 m Breite zu Straßenzwecken nicht einverstanden erklärt, wäre aber zu einer unentgeltlichen Abtretung von 3,00 m bereit. Nachdem die Eigentümerin der Fl.-Nr. 306 eine Grundstücksfläche mit 3,00 m Breite abtreten wird, schlägt die Verwaltung aus Gründen der Gleichbehandlung vor, dass der Eigentümer der Fl.-Nr. 306/20 ebenfalls 3,00 m abtreten soll. Die Verlängerung der Margeritenstraße bekäme somit, wie im Bereich westlich des Wendehammers, eine Straßenbreite von 6,00 m.

Beschluss:

Der Gemeinderat Schwabhausen stimmt der unentgeltlichen Straßengrundabtretung von 3,00 m Breite aus der Fl.-Nr. 306/20 der Gemarkung Schwabhausen für Straßenzwecke zu. Die Plandarstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist in diesem Bereich von derzeit 7,00 m auf 6,00 m zu ändern und die Baugrenze dementsprechend anzupassen.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

Finanzierung:

Zur Übernahme der anfallenden Kosten ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller geschlossen. Der Antragsteller hat alle entstehenden Kosten zu tragen.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat Schwabhausen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Schwabhausen "Südwest, 2. Änderung und Erweiterung" in der Fassung vom 07.05.2019 mit Begründung unter Einarbeitung der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Der geänderte Entwurf erhält das Datum 22.10.2019.

Abstimmung: Ja 20 Nein 1

Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.10.2019 gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

TOP 7 Bauleitplanung Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 28.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen gefasst. Am 14.07.2015 fand eine Vorbesprechung mit dem Gemeinderat und Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Brugger statt und am 02.02.2019 wurde eine Gemeinderatsklausur abgehalten.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurden die Anträge der Bürger, Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen, Vorschläge des Büros Brugger und Umsetzung von bereits gefassten Beschlüssen vorberaten.

Die eingereichten Anträge der Bürger liegen den Gemeinderäten vor.

Erläuterungen zum Aufbau:

Die Vorlage ist folgendermaßen aufgebaut:

1. Anträge der Bürger

- 1.1 Ortsteil Arnbach
- 1.2 Ortsteil Oberroth
- 1.3 Ortsteil Puchschlag
- 1.4 Ortsteil Rumeltshausen / Stetten
- 1.5 Schwabhausen
- 1.6 Ortsteil Unterhandenzhofen
- 1.7 Ortsteil Machtenstein

2. Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen

- 2.1 Ortsteil Arnbach
- 2.2 Ortsteil Oberroth
- 2.3 Ortsteil Puchschlag
- 2.4 Ortsteil Stetten / Rumeltshausen
- 2.5 Schwabhausen
- 2.6 Allgemeines

3. Vorschläge Büro Brugger

- 3.1 Ortsteil Arnbach
- 3.2 Schwabhausen
- 3.3 Ortsteil Stetten / Rumeltshausen

4. Information zur Umsetzung von bereits gefassten Beschlüssen

1. Anträge der Bürger

1.1 Ortsteil Arnbach

1.1.1 Martha Wokurka

Antrag vom 20.03.2015, das Grundstück Flur-Nr. 57/1 der Gemarkung Arnbach als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Grünfläche, Spielplatz
- Größe: ca. 0,10 ha

- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- + maßvolle Ergänzung des Ortsrandes
- Erschließung schwierig; Gewässernähe; wassersensibler Bereich
- vorstellbar in Kombination mit Flur-Nr. 71/1 und Flur-Nr. 59 (vgl. 1.1.2 und 1.1.3);
Ringerschließung
- wassersensibler Bereich (Dorfbach) muss berücksichtigt werden; vermutlich Nachweis
bzgl. Überschwemmungsgefahr erforderlich
- evtl. B-Plan aufstellen

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 57/1 soll in Kombination mit der östlichen Teilfläche Flur-Nr. 71/1 und 59 (alle Gemarkung Arnbach) als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.1.2 Peter Breitenberger

Antrag, das Grundstück Flur-Nr. 71/1 der Gemarkung Arnbach als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Grünfläche, Spielplatz
- Größe: ca. 0,27 ha

- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- + maßvolle Ergänzung des Ortsrandes
- Erschließung schwierig; Gewässernähe; wassersensibler Bereich

- vorstellbar in Kombination mit Flur-Nr. 57/1 und Flur-Nr. 59 (vgl. 1.1.1 und 1.1.3);
Ringerschließung
- wassersensibler Bereich (Dorfbach) muss berücksichtigt werden; vermutlich Nachweis
bzgl. Überschwemmungsgefahr erforderlich
- evtl. B-Plan aufstellen

Beschlussvorschlag:

Die östliche Teilfläche Flur-Nr. 71/1 soll in Kombination mit Flur-Nr. 57/1 und 59 (alle Gemarkung Arnbach) als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.1.3 Johann Zotz

Antrag vom 23.09.2019, das Grundstück Flur-Nr. 59 als Dorfgebiet (MD) in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Grünfläche
- Größe: ca. 0,06 ha
- ➔ vorstellbar in Kombination mit Flur-Nr. 57/1 und Flur-Nr. 71/1 (vgl. 1.1.1 und 1.1.2); Ringschließung
- ➔ wassersensibler Bereich (Dorfbach) muss berücksichtigt werden; vermutlich Nachweis bzgl. Überschwemmungsgefahr erforderlich
- ➔ evtl. B-Plan aufstellen

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 59 soll in Kombination mit der östlichen Teilfläche von Flur-Nr. 71/1 und 57/1 (alle Gemarkung Arnbach) als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.1.4 Familie Mayr-Schütz

Antrag vom 22.09.2005, bei Grundstück Flur-Nr. 692 der Gemarkung Arnbach die Teilfläche mit Darstellung „WA“ zur Fläche „MD“ im FNP zu ändern.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: WA
- Größe: ca. 0,39 ha
- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- ⊕ im Innenbereich gelegen; bisher unbebaut
- ⊖ inmitten Bestandsbebauung (Schutz der Nachbarn → dürfen nicht schlechter gestellt werden); Nutzungsdurchmischung fraglich
- wenn konkrete Pläne zu einer Betriebserweiterung bestehen, kann der FNP -falls nötig- im Parallelverfahren zum B-Plan geändert werden

Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich sieht es die Gemeinde positiv, wenn sich eine Firma weiterentwickeln will. Derzeit wird aber kein Änderungsbedarf gesehen. Die Darstellung im FNP soll nicht geändert werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.1.5 Manfred und Maria Göttler

Antrag vom 30.09.2015, die Grundstücke Flur-Nr. 1009 und 1013 in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,80 ha

- Eignung: eher ungeeignet
- Spornbildung in die freie Landschaft; Erschließung nicht gesichert

- Vorbescheid wurde abgelehnt

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 1009 und 1013 der Gemarkung Arnbach sollen nicht als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.1.6 Josef und Rosa Meir GbR

Antrag vom 18.09.2019, das Grundstück Flur-Nr. 1033 der Gemarkung Arnbach als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,4 ha

- Eignung: vorstellbar in Kombination mit den Grundstücken Flur-Nr. 1023, 1028/3, 1052 TF und 1053 TF (siehe Punkt 3.1.1)

Beschlussvorschlag:

Der Punkt soll zurückgestellt und im Paket mit Punkt 3.1.1 behandelt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.1.7 Bürgerblock Arnbach

Vorschlag, statt der im FNP dargestellten Frischluftbahn Wohnbauflächen auf Teilflächen der Flur-Nr. 991, 1002, 1002/4, 1002/5 und 1002/7 der Gemarkung Arnbach aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Grünfläche; Frischluftbahn
- Größe: ca. 0,50 ha
- Eignung: ungeeignet
- bereits genügend Baulücken in der Nähe; Freihalten der Frischluftbahn; Erschließung schwierig; steiles Gelände
- im LP von 1998 als Intensivgrünland / Kaltluftabflussbahn und -sammelgebiet dargestellt:
*„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)
- Grubhof und Arnbach sollen gem. Stellungnahmen zum FNP 2004 nicht zusammenwachsen

Beschlussvorschlag:

Das „Nicht-zusammenwachsen“ der Ortsteile ist nicht mehr Zielsetzung der Gemeinde. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Frischluft- bzw. Kaltluftabflussbahn mit berücksichtigt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 5 Nein 4)

1.1.8 Bürgerblock Arnbach

Vorschlag, die Grundstücke Flur-Nr. 971, 972, 973 TF, 976, 976/2, 976/3, 976/4, 976/5, 978/23, 1125/1 der Gemarkung Arnbach (Grubhof) als Dorfgebiet in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft; Gehölze; Landschaftsbestandteil
- Größe: ca. 3,59 ha
- Eignung: ungeeignet
- im Außenbereich gelegen: Wohnen privilegiert möglich; ansonsten kein Baurecht schaffen; z. T. wassersensibler Bereich (Süden und Westen)
- ➔ der nordöstliche Bereich von Grubhof ist durch Wohngebäude geprägt
➔ Anpassung an den Bestand und Darstellung als Wohnbaufläche denkbar, aber im Vorfeld sollte eine immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgen, damit die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird

- im Westen und Süden überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung
 - durch Wohngebäude in dem Bereich würde die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt

Beschlussvorschlag:

Die Grundstücke Flur-Nr. 971, 972, 973 TF, 976, 976/2, 976/3, 976/4, 976/5, 978/23 und 1125/1 der Gemarkung Arnbach sollen nicht in den FNP aufgenommen werden. Der FNP soll in diesem Bereich nicht geändert werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 5 Nein 4)

1.2 Ortsteil Oberroth

1.2.1 Tobias Frimberger

Antrag vom 17.05.2018, das Grundstück Flur-Nr. 29/2 der Gemarkung Oberroth als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,05 ha

- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- ✚ maßvolle Ergänzung des Ortsrandes
- Spornbildung in freie Landschaft; eher Einbeziehungssatzung; wassersensibler Bereich

- Erschließung schwer; spornartige Entwicklung → eher ungeeignet, aber bisher auch schon spornartige Entwicklung, daher Fortführung bis zu bestehendem Weg denkbar

- Eine Abwasserbeseitigung ist mittels Pumpwerk möglich

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück Flur-Nr. 29/2 soll zusammen mit Flur-Nr. 29/6 und 30, alle Gemarkung Oberroth, als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 8 Nein 1)

1.2.2 Cornelia Fahrenholz

Antrag vom 19.03.2018, das Grundstück Flur-Nr. 29/6 der Gemarkung Oberroth als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,05 ha
- Eignung: genauere Prüfung notwendig (gem. LAB Brugger 02.02.2019)
- + maßvolle Ergänzung des Ortsrandes
- Spornbildung in freie Landschaft; eher Einbeziehungssatzung; wassersensibler Bereich
- Erschließung schwer; spornartige Entwicklung
→ eher ungeeignet, aber bisher auch schon spornartige Entwicklung, daher Fortführung bis zu bestehendem Weg denkbar
- Eine Abwasserbeseitigung ist mittels Pumpwerk möglich

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück Flur-Nr. 29/6 soll zusammen mit Flur-Nr. 29/2 und 30, alle Gemarkung Oberroth, als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 8 Nein 1)

1.2.3 Gemeinde Schwabhausen

Antrag, das Grundstück Flur-Nr. 30 als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,06 ha
- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- + maßvolle Ergänzung des Ortsrandes
- Spornbildung in freie Landschaft; eher Einbeziehungssatzung; wassersensibler Bereich
- Erschließung schwer; spornartige Entwicklung → eher ungeeignet, aber bisher auch schon spornartige Entwicklung, daher Fortführung bis zu bestehendem Weg denkbar
- Eine Abwasserbeseitigung ist mittels Pumpwerk möglich.

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück Flur-Nr. 30 soll zusammen mit Flur-Nr. 29/2 und 26/6, alle Gemarkung Oberroth, als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 8 Nein 1)

1.2.4 Johann und Christine Hartl

Antrag vom 29.03.2016, das Grundstück Flur-Nr. 35 der Gemarkung Oberroth als Sonderfläche für kleingärtnerische Nutzung in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,69 ha

- Eignung: für W ungeeignet
- Anbindung fehlt; wassersensibler Bereich; Sportplatz im Osten

- derzeitige Nutzung:
 - teilweise verpachtet,
 - Anbau von Gemüse,
 - östlich angrenzend Bolzplatz (Grünfläche),
 - nördlich angrenzend Graben



Luftbild 2018 © Bayernatlas

- momentan Außenbereich:
 - Anbau von Gemüse möglich
 - Hütte (für Gartengeräte etc.) / Zaun nicht erlaubt

- wenn Aufstellung eines B-Planes mit Festsetzung einer *Grünfläche –Kleingärten* i. S. des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG):
 - Laube mit bis zu 24 m² Grundfläche (einschließlich überdachtem Freisitz) erlaubt
 - darf nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein (umfassende Erschließung nicht notwendig und nicht erforderlich)

- im FNP Darstellung als Grünfläche – Zweckbestimmung Kleingärten möglich oder weiterhin Darstellung als Außenbereich

- Ost-/ Südhang
- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Bäume
- Höhenrücken, südlicher Bereich topographisch ungünstig

Beschlussvorschlag:

Gemäß Beschluss des Gemeinderates Schwabhausen vom 24.09.2019 soll für die nordöstliche Teilfläche der Flur-Nr. 183 der Gemarkung Puchschlag (Filslerweg) der Aufstellungsbeschluss für eine Ortsabrundungssatzung, ohne Festlegung des Gebietstyps, gefasst werden.

Einer Aufnahme als Wohnbaufläche wird daher nicht zugestimmt, der Gebietstyp soll sich nach der Umgebungsbebauung richten.

Der südliche Bereich liegt topographisch ungünstig und soll nicht in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 7 Nein 2)

1.3.2 Tobias Böswirth

Antrag vom 27.08.2014, das Grundstück Flur-Nr. 327/3 der Gemarkung Puchschlag als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Für das Grundstück wurde in der Sitzung des Gemeinderates Schwabhausen vom 24.09.2019 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: WA; Ortsrandeingrünung; Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,08 ha
- Eignung: geeignet
- ✚ bereits teilweise als WA dargestellt; maßvolle Ergänzung des Ortsrandes

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück Flur-Nr. 327/3 der Gemarkung Puchschlag soll als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.3.3 Friedrich-Schiedel-Stiftung

Antrag, die Grundstücke Flur-Nr. 329 und 330 der Gemarkung Puchschlag als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 1,41 ha

- Eignung: geeignet
- + gute Erschließung möglich (Engstelle Buchfeldstraße)
- Engstelle auf Buchfeldstraße 5m; leichter Nordhang; Immissionsschutz wg. angrenzendem Gewerbebetrieb im W; wassersensibler Bereich
- Sonstiges: ordentlicher Ortsrand mit Bäumen?
- geeignet, aber Erschließung muss zweihüftig sein (Eigentümer: Friedrich-Schiedel-Stiftung; zeigt Bereitschaft, Grundstück nach sozialen Kriterien zu vermarkten evtl. an Gde. zu veräußern)

Beschlussvorschlag:

Die Fl.-Nrn. 329 und 330 der Gemarkung Puchschlagten sollen als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.3.4 Bürgerblock Arnbach

WA im Süden von Puchschlagten in M ändern

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: WA
- Größe: ca. 0,66 ha
- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- bereits teilweise bebaut; Wohnnutzung

Der Antrag wurde zurückgenommen.

1.4 Ortsteil Rumeltshausen/Stetten

1.4.1 Eigentümergemeinschaft Trinkl

Antrag, die Grundstücke Flur-Nr. 395 und 396 als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft; Grünfläche: Spielplatz; MI
- Größe: ca. 0,92 ha
- Eignung: geeignet als GE
(Liste Gemeinde Schwabhausen vom 12.06.2018; LAB Brugger 02.02.2019)
- + gute Verkehrsanbindung; Nähe zu Bestandsgewerbe im NW; MI im O

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 395 und 396 der Gemarkung Rumeltshausen sollen nicht als Wohnbaufläche, sondern, ggf. in Verbindung mit GE 2, als Gewerbefläche aufgenommen werden.

Die Situation bzgl. Gewerbeflächen soll insgesamt in einem größeren Zusammenhang betrachtet werden. Hierzu soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.4.2 Gertrud Meyer

Antrag vom 08.06.2017, das Grundstück Flur-Nr. 404/11 der Gemarkung Rumeltshausen als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft; Ortsrandeingrünung
- Größe: ca. 0,09 ha

- Eignung: genauere Prüfung notwendig
- + maßvolle Ergänzung des Ortsrandes
- Erschließung in zweiter Reihe; Zuschnitt: Grundstück für Bebauung eher ungeeignet

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 404/11 der Gemarkung Rumeltshausen soll nicht als Wohnbaufläche aufgenommen werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe an der Gemeindegrenze zu Bergkirchen soll hier nicht erfolgen.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.4.3 Bürgerblock Arnbach

Vorschlag, Fl.-Nr. 19, 21, 168/3 bis /9 der Gemarkung Rumeltshausen von WA in MD anzupassen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: WA
- Größe: ca. 0,23 ha

- Eignung: ungeeignet
- + Erweiterungsmöglichkeit für Gasthof im Norden
- unverhältnismäßige Einschränkung der bisherigen Eigentumsrechte

Beschlussvorschlag:

Eine Anpassung von Flur-Nr. 19, 21, 168/3 bis /9 (alle Gemarkung Rumeltshausen) von WA in MD soll nicht erfolgen, da hierdurch die bisherigen Eigentumsrechte (Wohngebäude) unverhältnismäßig eingeschränkt würden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.5 Schwabhausen

1.5.1 Hans-Dieter Blimmel

Antrag vom 24.09.2018, das Grundstück Flur-Nr. 889 der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft; Ortsrandeingrünung
- Größe: ca. 3,28 ha

- Eignung: geeignet (gem. LAB Brugger 02.02.2019)
- + gute Erschließbarkeit; Nähe zu Gemeinbedarf u. öffentliche Infrastruktur; hohe Wohnqualität
- Verlust guter Böden für die Landwirtschaft (Zuckerrüben)

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 889 der Gemarkung Schwabhausen soll als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.5.2 Renate Maier

Antrag vom 22.08.2017, das Grundstück Flur-Nr. 125 als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,62 ha

- Eignung: ungeeignet
- + Südhanglage; Erschließbarkeit
- nicht an Ort angebunden; geht in die freie Landschaft hinaus; Immissionsschutz wg. Nähe zu Friedhof u. Flüchtlingsunterkunft; steil
(wenn, dann nur in Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Grundstück denkbar)

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück Fl.-Nr. 125 der Gemarkung Schwabhausen soll derzeit nicht als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.5.3 Franziska Loock

Antrag vom 29.03.2015, das Grundstück Flur-Nr. 831/95 der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft; Ortsrandeingrünung
- Größe: ca. 0,16 ha

- Eignung: geeignet
- + maßvolle Ergänzung; Nähe zu Gemeinbedarf u. öffentliche Infrastruktur
- spornartige Erweiterung

Beschlussvorschlag:

Die Entscheidung über die Aufnahme von Flur-Nr. 831/95 der Gemarkung Schwabhausen soll in Verbindung mit der potentiellen Baufläche WA 3 (siehe Punkt 3.2.2) getroffen werden. Derzeit keine Aufnahme von Flur-Nr. 831/95 der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche in den FNP, da ohne Entwicklung der Wohnbaufläche WA 3 eine spornartige Erweiterung entsteht.

Wenn WA 3 weiterverfolgt wird, dann auch Aufnahme von Fl.-Nr. 831/95 als Wohnbaufläche in den FNP.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.5.4 Christian Loock

Antrag vom 29.03.2015, das Grundstück Flur-Nr. 831/94 der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,16 ha
- Eignung: geeignet
- + maßvolle Ergänzung; Nähe zu Gemeinbedarf u. öffentliche Infrastruktur
- spornartige Erweiterung

Beschlussvorschlag:

Die Entscheidung über die Aufnahme von Flur-Nr. 831/94 der Gemarkung Schwabhausen soll in Verbindung mit der potentiellen Baufläche WA 3 (siehe Punkt 3.2.2) getroffen werden. Derzeit keine Aufnahme von Flur-Nr. 831/94 der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche in den FNP, da ohne Entwicklung der Wohnbaufläche WA 3 eine spornartige Erweiterung entsteht. Wenn WA 3 weiterverfolgt wird, dann auch Aufnahme von Flur-Nr. 831/94 als Wohnbaufläche in den FNP.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.5.5 Anna-Maria Arnold

Antrag vom 24.09.2009, die Grundstücke Flur-Nr. 67, 68 und 479 der Gemarkung Schwabhausen aus dem FNP zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

*Die dargestellte Wohnbaufläche auf Flur-Nr. 479 TF der Gemarkung Schwabhausen soll im FNP belassen werden.
Die dargestellten Wohnbauflächen auf den Flur-Nr. 67 und 68 der Gemarkung Schwabhausen sollen aus dem Plan entnommen werden.*

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.5.6 Gürtner Anton

Antrag vom 04.06.2019 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Aufnahme der Grundstücke Flur-Nr. 364/7, 364/21, 346/6 TF und 839 TF der Gemarkung Schwabhausen in den FNP.

Beschlussvorschlag:

Die Grundstücke Flur-Nr. 364/7, 364/21, 346/6 TF und 839 TF der Gemarkung Schwabhausen sollen in den FNP entsprechend dem Bebauungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schwabhausen „Östlich der Lokalbahn“ aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

1.6 Ortsteil Unterhandenzhofen

1.6.1 Hans-Friedrich Graf von Beust

Erneuter Antrag, die Grundstücke Flur-Nr. 484, 485, 486, 487 und 488 als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

Ein entsprechender Antrag wurde bereits 2002 und 2018 vom Gemeinderat Schwabhausen abgelehnt.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 0,5 ha

- Eignung: ungeeignet
- im Außenbereich gelegen: Wohnen privilegiert möglich; ansonsten kein Baurecht schaffen; Immissionsschutzproblem, da Stallungen

Beschlussvorschlag:

Einer Aufnahme der Grundstücke Flur-Nr. 484, 485, 486, 487 und 488, alle Gemarkung Rummeltshausen, als Wohnbaufläche wird nicht zugestimmt.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 8 Nein 1)

1.7 Ortsteil Machtenstein

1.7.1 Johann Gruber

Antrag vom 28.03.2019, eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 411 der Gemarkung Kreuzholzhausen als Dorfgebiet in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- Antrag auf Ausweisung einer Grundstücksteilfläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet zur Bebauung mit einer gewerblich genutzten Montagehalle nach § 35 (2) ff.

Beschlussvorschlag:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Gewerbe sollte auf gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden. Ein Dorfgebiet ist nicht der richtige Bereich für die Ansiedlung von Gewerbe. Die Fläche soll deshalb nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Es soll versucht werden, Alternativen zu finden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 8 Nein 1)

2. Korrekturen, Arrondierungen, Berichtigungen

2.1 Ortsteil Arnbach

2.1.1 Das Gebiet der Ortsabrundungssatzung „Erdweger Straße Nord-Ost“, Flur-Nr. 108, 108/1, 108/2, 108/3, 110, 110/1, 110/2 und 110/3 ist im FNP als WA darzustellen.

Nähere Informationen:



Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nrn. 110 bis 110/3 sollen gemäß der Ortsabrundungssatzung „Erdweger Straße Nord-Ost“ als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.2 Ortsteil Oberroth

2.2.1 Reduzieren Grünfläche Fl.-Nr. 129, 130, 113 und 112 der Gemarkung Oberroth und Erweiterung Wohnbaufläche im Nordosten von Oberroth.

Nähere Informationen:

- Reservefläche R6 gem. Darstellung LAB Brugger vom 02.02.2019
- auf Fl.-Nr. 129 aktuell Streuobstwiese (gem. Luftbild 2018)
- Fläche ist für Wohnbebauung gut geeignet → Grundstück ausnutzen,
- Streuobstwiese erhalten,
- Spielplatz streichen (momentan zwei Spielplätze dargestellt, ein Spielplatz ist ausreichend, bereits im Südosten von Fl.-Nr. 112 dargestellt)

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der Wohnbaufläche auf Fl.-Nr. 129, 130, 113 und 112 der Gemarkung Oberroth soll so geändert werden, dass die Grundstücke weitgehend ausgenutzt werden. Die Streuobstwiese bleibt erhalten.

Momentan sind in dem Bereich zwei Spielplätze im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Spielplatz südlich der Streuobstwiese soll entfallen. Ein Spielplatz ist bereits im Südosten von Fl.-Nr. 112 der Gemarkung Oberroth dargestellt und wird für das Gebiet als ausreichend gesehen.

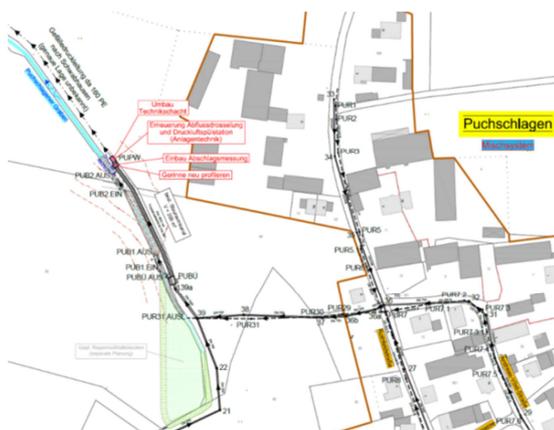
(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.3 Ortsteil Puchschlagen

2.3.1 Darstellung Abwasserpumpwerk auf Flur-Nr. 74 im FNP neu aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- Lageplan Stauraumkanal



Beschlussvorschlag:

Das Abwasserpumpwerk auf Flur-Nr. 74 der Gemarkung Puchschlagen soll als Fläche für Ver- und Entsorgung im FNP dargestellt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.4 Ortsteil Stetten/Rumeltshausen

2.4.1 Die „Altlastenverdachtsfläche“ im Bereich des Bebauungsplanes „Stetten Nr. 3, 3. Änderung“ ist aus der Darstellung des FNP zu entnehmen.

Nähere Informationen:

Gem. Schreiben des Landratsamts Dachau vom 16.05.2003 wurde das Gelände der Fl.-Nr. 432 und 433, Gemarkung Rumeltshausen aus dem Kataster für Altlastenverdachtsflächen nach Art. 3 BayBodSchG gestrichen.

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der Altlastenverdachtsfläche auf TF Flur-Nr. 432/1 bis 20 und 433 (alle Gemarkung Rumeltshausen) östlich Stetten soll aus dem FNP herausgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5 Schwabhausen

2.5.1 Darstellung Standort Mobilfunkmast auf Flur-Nr. 504 der Gemarkung Schwabhausen im FNP anpassen.

Nähere Informationen:

- Mobilfunkmast befindet sich auf Flur-Nr. 504 (im Wald nördlich Schwabhausen); Darstellung im aktuellen FNP auf Fl.-Nr. 456 ist nicht richtig

Beschlussvorschlag:

Der Standort des Mobilfunkmastes auf Flur-Nr. 504 der Gemarkung Schwabhausen (im Wald nördlich Schwabhausen) soll als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt werden. Die Darstellung auf Flur-Nr. 456 der Gemarkung Schwabhausen soll aus dem FNP herausgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.2 Das Gebiet des Bebauungsplanes Schwabhausen „Südost 2“, Flur-Nr. 844 Tfl, 844/17, 844/18, 844/19 und 844/20 der Gemarkung Schwabhausen ist im FNP als WA darzustellen.

Nähere Informationen:



- bisherige Darstellung: Grünfläche, Spielplatz
- Fl.-Nr. 844/17 ist im B-Plan Schwabhausen „Südost 2“ als Grünfläche festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 844 TF, 844/18, 844/19 und 844/20 der Gemarkung Schwabhausen werden entsprechend dem B-Plan Schwabhausen „Südost 2“ als Wohnbaufläche im FNP dargestellt.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.3 Das Gebiet des Bebauungsplanes Schwabhausen „Südost“, Flur-Nr. 840/Tfl. und 844/15 ist entsprechend der 2. Änderung im FNP anzupassen.

Nähere Informationen:



Aufnahme Grünfläche / Parkplatz auf Fl.-Nr. 840 TF gem. 2. Teiländerung und Erweiterung B-Plan „Südost“ (östlich Kindergarten im Süden von Schwabhausen)

Beschlussvorschlag:

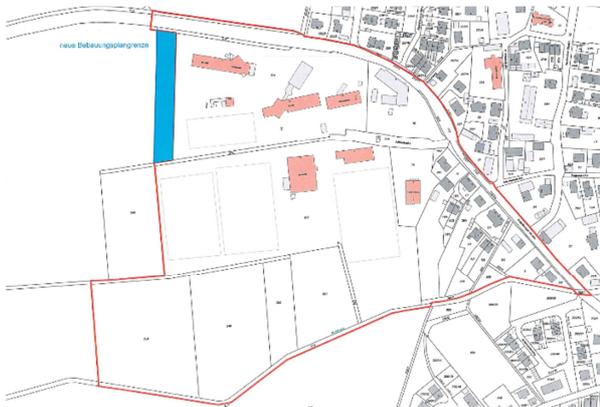
Die Grünfläche / Parkplatz auf Flur-Nr. 840 TF der Gemarkung Schwabhausen soll gem. der 2. Teiländerung und Erweiterung B-Plan „Südost“ (östlich Kindergarten im Süden von Schwabhausen) im FNP dargestellt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.4 Das Gebiet des Bebauungsplanes Schwabhausen „Sportgelände, 3. Änderung“, Flur-Nr. 15, 233 und 237 ist im FNP anzupassen.

Nähere Informationen:

- Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2018 gefasst
- Aufnahme Erweiterungsfläche Bauhof auf Fl.-Nr. 233 der Gemarkung Schwabhausen als Gemeinbedarfsfläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft)



- Aufnahme Kinderhaus auf Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Schwabhausen als Gemeinbedarfsfläche (bisher MD)



Beschlussvorschlag:

Die Erweiterungsfläche für den Bauhof auf Flur-Nr. 233 der Gemarkung Schwabhausen soll als Gemeinbedarfsfläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft) im FNP dargestellt werden.

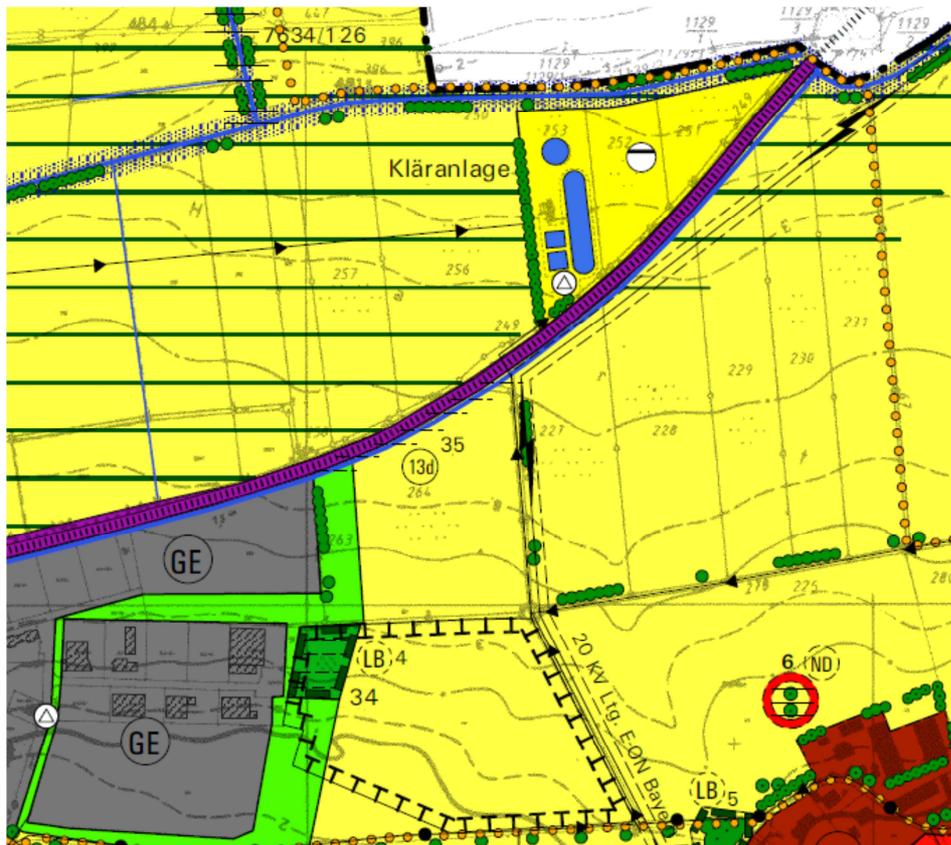
Die Fläche für das Kinderhaus auf Flur-Nr. 15 der Gemarkung Schwabhausen soll als Gemeinbedarfsfläche (bisher MD) im FNP dargestellt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.5 Die Flur-Nr. 253 der Gemarkung Rumeltshausen ist im FNP als Hauptpumpwerk zu bezeichnen.

Nähere Informationen:

- Fl.-Nr. 253 östlich Schwabhausen ist bereits als Kläranlage bezeichnet und zusammen mit Fl.-Nr. 251 und 252 als Fläche für Versorgungsanlage (Abwasser / Umspannstation) im FNP dargestellt



Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 253 der Gemarkung Rumeltshausen wird weiterhin als „Fläche für Versorgungsanlage – Abwasser / Umspannstation“ dargestellt. Die Bezeichnung „Kläranlage“ wird gestrichen. Die Flur-Nr. 251 und 252 der Gemarkung Rumeltshausen sollen als Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlage im FNP dargestellt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.6 Die als Vorschlag zum Naturdenkmal dargestellten Bäume auf Flur-Nr. 52 der Gemarkung Schwabhausen sind nun als Naturdenkmal im FNP darzustellen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: geplantes Naturdenkmal: Baumgruppe im Norden von Schwabhausen auf Fl.-Nr. 52/1
- Verordnung über das Naturdenkmal „Sieben große alte Eichen und Linden in der Baumgruppe an der Ostseite der Arnbacher Straße in Schwabhausen“ vom 20.09.2019.

Beschlussvorschlag:

Die Baumgruppe auf Flur-Nr. 52 der Gemarkung Schwabhausen soll entsprechend der Verordnung vom 20.09.2019 als Naturdenkmal im FNP dargestellt werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.7 Der Weg vom Bahnhof Schwabhausen zur DAH 10 ist in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:



Beschlussvorschlag:

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

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.8 Das Betriebsgebäude auf der Ostseite des Bahnhofes Schwabhausen ist als „Bahnanlage“ mit in den FNP aufzunehmen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: Grünfläche, Parkplatzfläche (Ruhender Verkehr), Fläche für die Landwirtschaft, Bäume

Beschlussvorschlag:

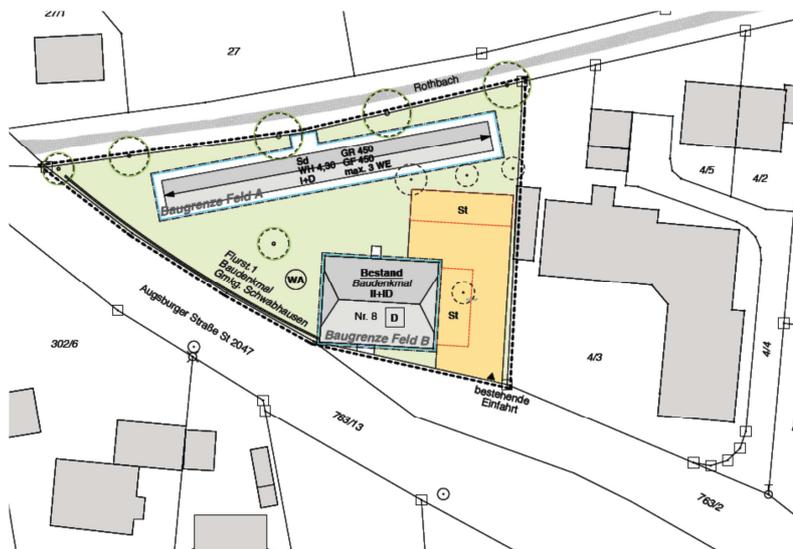
Das Betriebsgebäude auf der Ostseite des Bahnhofes Schwabhausen soll als Fläche für Bahnanlagen in den FNP aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.5.9 Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schwabhausen Augsburg Straße 8“ ist im FNP als WA darzustellen.

Nähere Informationen:

- bisherige Darstellung: MI, Baudenkmal (ehem. Gasthaus)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Augsburger Str. 8“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.05.2019) zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses:



- Gem. Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan „Augsburger Str. 8“ wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der Fl.-Nr. 1 soll wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schwabhausen „Augsburger Straße 8“ in eine Wohnbaufläche geändert werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

2.6 Allgemeines

2.6.1 Überprüfung der dargestellten Gebietstypen, ob diese noch den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen und Anpassen an den Bestand

Nähere Informationen:

- Teilweise entsprechen Gebietstypen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten:
- Vorwiegend betrifft dies Dorfgebiete, in denen die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde und nun Wohnnutzung überwiegt.
(z. B. im Süden von Puchschlag: WA statt MD)

Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)	Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe • Wohnen • nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe • Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen
Auf Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.	
<u>Zulässig sind:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude • Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen • sonstige Wohngebäude • Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige Gewerbebetriebe • Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Gartenbaubetriebe • Tankstellen 	<u>Zulässig sind:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
<u>Ausnahmsweise zulässig:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Vergnügungsstätten 	<u>Ausnahmsweise zulässig:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen

- Die Flächen mit aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen (jedoch mit Genehmigung) sollen ermittelt werden.
 - Zusätzlich müsste überprüft werden, wo weitere in MD zulässige aber in WA nicht oder nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen vorliegen (z. B. sonstige Gewerbebetriebe).
→ Diese Gebiete könnten dann ggf. als Mischgebiet (MI) oder gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.
- Mischgebiete** dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Oft überwiegt in ehemaligen Dorfgebieten zwar nicht mehr die landwirtschaftliche Nutzung, aber es bestehen Gewerbebetriebe oder Handwerksbetriebe, die in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig wären.
 - Momentan wird im FNP zwischen Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) unterschieden.
→ **Auf Ebene des FNPs besteht die Möglichkeit, MD und MI zusammenzufassen und als gemischte Bauflächen (M) darzustellen.**

Beschlussvorschlag:

Einer Überprüfung der dargestellten Gebietstypen soll vorerst nicht näher getreten werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

3. Vorschläge Büro Brugger

3.1 Ortsteil Arnbach

3.1.1 Aufnahme der Flur-Nr. 1023, 1028/3, 1033, 1052 TF und 1053 TF der Gemarkung Arnbach als WA im FNP.

Nähere Informationen:

- WA1 gem. Darstellung
- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 2,05 ha
- ✚ hohe Attraktivität, da Südosthang

Beschlussvorschlag:

Für die Aufnahme des Grundstückes Flur-Nr. 1033 der Gemarkung Arnbach liegt ein Antrag vor (siehe Punkt 1.1.6).

Die Grundstücke Flur-Nr. 1023, 1028/3, 1052 TF und 1053 TF der Gemarkung Arnbach sollen ebenfalls als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

*Die auf Flur-Nr. 1009 und 1013 der Gemarkung Arnbach dargestellte Grünfläche soll überprüft werden, ob diese ebenfalls als Wohnbaufläche mit aufgenommen werden kann.
(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)*

3.1.2 Herausnahme nördliche Teilfläche Reservefläche R1 auf Flur-Nr. 119 der Gemarkung Arnbach im Norden von Arnbach.

Nähere Informationen:

- H1 gem. Darstellung
- bisherige Darstellung: Wohnbaufläche
- Größe: ca. 0,11 ha
- Trasse Ortsumfahrung Arnbach nördlich angrenzend

Beschlussvorschlag:

Die nördliche Teilfläche Reservefläche R1 auf Flur-Nr. 119 der Gemarkung Arnbach soll aus dem FNP herausgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

3.2. Schwabhausen

3.2.1 Aufnahme einer weiteren Teilfläche der Flur-Nr. 223 der Gemarkung Schwabhausen im südwestlichen Grundstücksbereich als Wohnbaufläche.

Nähere Informationen:

- WA 2 gem. Darstellung
- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 1,54 ha
- ✚ Topographie; Ortsrandlage; gute Erschließungsmöglichkeit; Nähe zu Gemeinbedarf u. öffentliche Infrastruktur

Beschlussvorschlag:

Die Flur-Nr. 223 TF der Gemarkung Schwabhausen soll im südwestlichen Grundstücksbereich als Wohnbaufläche aufgenommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

3.2.2 Aufnahme der Flur-Nr. 855 TF, 855/3 TF, 855/7 TF, 306, 853/1, 854/31, 854 TF, 831, 829, 828 TF, 830, 888 TF der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbauflächen im FNP.

Nähere Informationen:

- WA 3 gem. Darstellung
- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft; Ortsrandeingrünung

- Größe: ca. 7,37 ha
- ✚ sinnvolle Ortsabrundung; Nähe zu Gemeinbedarf und öffentliche Infrastruktur
 - ✚ Erschließung im Norden problematisch: Stichstraße zu schmal; sollte im Norden über Fl.-Nr. 854/17 (2. Änd. B-Plan Südwest) erfolgen; im Osten evtl. über Grünfläche; Nordhang, d. h. evtl. Starkregengefahr
- evtl. Geruchsemissionen wg. landwirtschaftlichem Betrieb im Westen

Beschlussvorschlag:

Eine Aufnahme der Fl.-Nr. 855 TF, 855/3 TF, 855/7 TF, 306, 853/1, 854/31, 854 TF, 831, 829, 828 TF, 830 und 888 TF der Gemarkung Schwabhausen als Wohnbaufläche WA 3 soll aufgrund der möglichen Beeinträchtigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Osten derzeit nicht erfolgen.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

3.2.3 Aufnahme der Flur-Nr. 264, 264/2 der Gemarkung Rumeltshausen als Gewerbefläche.

Nähere Informationen:

- GE 1 gem. Darstellung
- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: ca. 2,63 ha
- ✚ Flächenzuschnitt für Gewerbe geeignet; verkehrliche Anbindung über bestehendes GE; Anschluss an bestehendem Gewerbegebiet
 - ✚ am Hang; laut altem FNP Feuchtstandort im Norden der Fläche (Entwässerungsgraben längs der Bahnlinie mit begleitendem Röhricht)

Beschlussvorschlag:

Die Situation bzgl. Gewerbeflächen soll insgesamt in einem größeren Zusammenhang betrachtet werden. Hierzu soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Die Flur-Nr. 264 und 264/2 der Gemarkung Rumeltshausen sollen als Gewerbefläche (GE 1) in den FNP aufgenommen werden, wenn Bereitschaft zur Umsetzung besteht.

Die gepunktet dargestellte Fläche für Gewerbe bei GE 1 soll aus der Darstellung des FNP entnommen werden.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

3.3 Ortsteil Stetten/Rumeltshausen

3.3.1 Aufnahme der Grundstücke Flur-Nr. 389, 390, 391, 392, 393, 394, 377/1 TF und 382 TF der Gemarkung Rumeltshausen sowie Flur-Nr. 705 und 705/1 der Gemarkung Puchschlag als Gewerbefläche.

Nähere Informationen:

- GE 2 gem. Darstellung
- bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
- Größe: 8,67 ha

- ✚ Flächenzuschnitt für Gewerbe geeignet; flach; gute verkehrliche Anbindung (Kreisstraße; Nähe zu Bahn); keine Einsichtbarkeit von Wohngebiet aus Schwabhausen durch Wald, wenn umfangreiche Eingrünung im Norden
- Auswuchs in freie Landschaft; evtl. Lärmproblematik

- Hinweis: Lärmschutz; Eingrünung im Norden notwendig
- Immissionen mit Landhandel; Anwohnerbeschwerden beim damaligen BP Kreitmair
→ Abschirmung mit Eingrünung

Beschlussvorschlag:

Die Situation bzgl. Gewerbeflächen soll insgesamt in einem größeren Zusammenhang betrachtet werden. Hierzu soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Die Grundstücke Flur-Nr. 389, 390, 391, 392, 393, 394, 377/1 TF und 382 TF der Gemarkung Rumeltshausen sowie Flur-Nr. 705 und 705/1 der Gemarkung Puchschlagten weisen mittelfristig Potential als Gewerbefläche auf.

(Abstimmung Bau- und Umweltausschuss: Ja 9 Nein 0)

4. Information zur Umsetzung von bereits gefassten Beschlüssen

Die Herausnahme der Teilflächen Flur-Nr. 866, Gemarkung Schwabhausen und Flur-Nr. 144, Gemarkung Arnbach, aus dem Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen wurde vom Gemeinderat Schwabhausen am 20.09.2005 beschlossen.

Diese Anpassung sowie die 1. Änderung (Beschluss vom 24.07.2012) und die 2. Teiländerung (Beschluss vom 01.01.2013) sollen in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen eingearbeitet werden.

Finanzierung:

ohne

Beschluss:

Die Grundstückseigentümer sollen gefragt werden, ob sie mit einer Baulandausweisung (bei Wohnbauflächen unter Anwendung der Leitlinien) einverstanden sind. Erst danach werden die Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Abstimmung: Ja 20 Nein 1

TOP 8 Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau Beschlussfassung einer Satzungsänderung

Sachverhalt:

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau (WLD mbH) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und wurde mit Eintrag in das Handelsregister am 14.01.1981 gegründet. Gesellschafter sind neben dem Landkreis Dachau (29,51 %) und der Sparkasse Dachau (29,51 %) 16 Gemeinden aus dem Landkreis Dachau (40,98 % Anteil am Stammkapital).

Zweck der Gesellschaft ist derzeit gemäß § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags (Satzung) vorrangig eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Dieses Ziel wird durch den Bau und Kauf von Immobilien, die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes sowie die Verwaltung von Immobilienbesitz für Dritte verfolgt. Die Geschäftsführung der WLD mbH beabsichtigt den Gesellschaftszweck um das neue Geschäftsfeld „Generalübernehmer für Gesellschafter“ zu erweitern.

Hintergrund ist, dass der Wohnungspakt Bayern in der Säule II das kommunale Wohnungsförderprogramm (KommWFP) verankert hat. Das Förderprogramm beinhaltet neben einem Baukostenzuschuss von 30 % der Gesamtinvestition (Grundstück, Gebäude und Baunebenkosten) zinsgünstige Darlehen bis zu 60 %, so dass die Kommunen noch 10 % Eigenbeteiligung zu tragen haben. Dieses sehr attraktive Förderangebot veranlasst die Gemeinden verstärkt selbst einen sozialen Wohnungsbau zu betreiben.

Um die Gemeinden bei der Säule II als Dienstleister im Bereich sozialer Wohnungsbau zu unterstützen, beabsichtigt die Geschäftsführung der WLD mbH, den Gesellschaftszweck um das neue Geschäftsfeld „Generalübernehmer für Gesellschafter“ zu erweitern. Durch diese geplante Erweiterung des Gesellschaftszwecks würde der aktuelle Gesellschaftszweck, eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (→ sozialer Wohnungsbau) sicherzustellen, eine perfekte Ergänzung finden und das Produkt-Portfolio der WLD mbH abrunden.

Im Vorfeld der Umsetzung zur geplanten Erweiterung des Gesellschaftszwecks hat die Geschäftsführung der WLD mbH den VdW-Bayern mit der rechtlichen Prüfung beauftragt. Die rechtliche Stellungnahme des VdW-Bayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesellschafter der WLD mbH bei einer Auftragsvergabe an die WLD mbH nicht verpflichtet sind, öffentlich auszuschreiben, die Inhouse-Fähigkeit ist gegeben.

Die Gesellschafterversammlung hat daher am 25.09.2019 davon Kenntnis genommen, dass die WLD mbH künftig als Generalübernehmer für die Gesellschafter tätig werden kann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Auftragsvergabe liegt unterhalb des EU-Schwellenwertes.
 1. Es ist kein öffentliches Vergabeverfahren für sämtliche Ausschreibungen durchzuführen, sondern nur beschränkte Ausschreibungen sind durchzuführen.
 2. Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber leistet regelmäßige Abschlagszahlungen, so dass dabei kein Kosten- und Liquiditätsrisiko für die WLD mbH entsteht.
 3. Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber leistet eine Vergütung in Höhe von 6 % (netto) der anrechenbaren Kosten (KGr. 300, 400, 500).
 4. Der Aufsichtsrat erteilt vor Übernahme einer Generalübernehmerschaft seine Zustimmung gemäß § 14 Abs. 2 Buchst. i) der Satzung.

(Anmerkung: Buchstabe i) soll durch die geplante Satzungsänderung, positive Beschlussfassung in den Kreis- und Gemeindeorganen vorausgesetzt, eingefügt werden.)

Zur Umsetzung der geplanten Erweiterung des Gesellschaftszwecks bedarf es der Satzungsänderung der WLD mbH.

§ 2 ist um den neuen Gesellschaftszweck zu erweitern, sowie § 14 Abs. 2 um Buchstabe i) zu ergänzen, so dass der Aufsichtsrat seiner Aufgabe als Kontrollinstanz der Geschäftsführung der WLD mbH ordnungsgemäß nachkommen kann. Der genaue Wortlaut kann Nr. 2 der Beschlussfassung entnommen werden.

Zusätzlich sollen zwei weitere Anpassungen der Satzung im Zuge der für den erweiterten Gesellschaftszweck erforderlichen Satzungsänderung erfolgen.

- a) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung soll in Zukunft *schriftlich*, nicht mehr *durch eingeschriebenen Brief* erfolgen (§ 17 Abs. 2).
- b) § 27 Absatz 3 Buchstabe d) wird auf die ursprüngliche Fassung (*Verteilmasse nach Auflösung der Gesellschaft bemisst sich wieder nach Stammeinlagen und Baukostenzuschüsse; der Passus „und sonstige Einlagen in die Kapitalrücklage“ wurde gestrichen*) zurückgeführt.

Finanzierung:

ohne

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen ermächtigt Herrn Bürgermeister Josef Baumgartner im Umlaufbeschluss für die Gemeinde Schwabhausen als Gesellschafter der WLD mbH folgende Beschlüsse zu fassen.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen stimmt der Durchführung eines Umlaufverfahrens zur Satzungsänderung gemäß § 16 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag zu.
2. Herr Bürgermeister Josef Baumgartner wird ermächtigt im Zuge des Umlaufverfahrens dem Gesellschafterbeschluss wie folgt zustimmen:

Die Gesellschafterversammlung beschließt folgende Satzungsänderungen (rot):

§2

- (3) Die Gesellschaft darf auch für ihre Gesellschafter bzw. deren Tochterunternehmen Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten - insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Sie kann dazu soziale wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Davon ausgenommen sind Objekte mit überwiegend gewerblichem oder öffentlichem Charakter.
- (4) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
- (5) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

- (6) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtkapitalrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

§ 14

- (2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über
- a) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 - b) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 3),
 - c) die Höhe und Fälligkeit auf die Stammeinlagen zu leistenden restlichen Zahlungen (§ 3 Abs. 2),
 - d) die Zustimmung und Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4)
 - e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen
 - f) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
 - g) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer
 - h) die Wahl des Abschlussprüfers
 - i) die Ausübung der Tätigkeit als Generalübernehmer bzw. als Generalunternehmer

§ 17

- (2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung **schriftlich** an die Gesellschafter. Zwischen dem Tage der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

§ 27

Die Auszahlung erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- a) Grundstücke, die im Erbbaurecht oder kostenlos von den Gesellschaftern der Gesellschaft überlassen wurden, werden an den jeweiligen Gesellschafter zurückgegeben.
 - b) Grundstücke, die von der Gesellschaft direkt erworben wurden, fließen in die Verteilungsmasse.
 - c) Veräußerungserlöse aus den Gebäuden der Gesellschaft fließen in die Verteilungsmasse.
 - d) **Die Aufteilung der Verteilungsmasse erfolgt im Verhältnis der von den Gesellschaftern erbrachten Barleistungen (Stammeinlagen und Baukostenzuschüsse).**
 - e) Auf einen Verzinsungsfaktor für Barleistungen wird verzichtet.
3. Herr Bürgermeister Josef Baumgartner wird ermächtigt die Geschäftsführung zu bevollmächtigen, um die Änderungen im Gesellschaftsvertrag zu veranlassen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß Art. 96 Abs. 1 Satz1 Nr.1 GO die Änderung der Aufgabe der WLD mbH der Kommunalaufsicht innerhalb der vorgegebenen Frist, das heißt mindestens 6 Wochen vor Vollzug, anzuzeigen.

Abstimmung: Ja 21 Nein 0

TOP 9 Sonstiges

Herr Perchtold informiert, dass in der Dorfstraße in Rumeltshausen die Leuchtkraft von zwei Straßenlampen durch Bäume beeinträchtigt wird. Der Vorsitzende erklärt, dass dieses Thema bekannt ist und man sich der Sache bereits angenommen hat.

Herr Rubner erkundigt sich beim Vorsitzenden, weshalb die Arnbacher Jugendgruppe derzeit nicht aktiv ist. Der Vorsitzende erläutert, dass es im Jugendraum einen Wasserschaden gab und der Raum derzeit nicht genutzt werden kann. Beim Jugendraum handelt es sich um einen Kellerraum des TSV Arnbach. Außerdem will der TSV Arnbach den Raum wieder zur eigenen Verwendung. Es besteht die Möglichkeit, die Arnbacher Jugendgruppe im Pfarrheim Arnbach unterzubringen. Hierzu soll es in den nächsten Tagen einen Termin geben um die Räumlichkeiten zu besichtigen. Herr Rubner erkundigt sich, ob die Raumgröße ausreichend ist. Herr Hörl erklärt, dass es sich um einen Raum im Gewölbekeller handelt und die Jugendliche in jedem Fall genug Platz haben.

Herr Patzelt erkundigt sich, ob es wohl ein Irrtum war, die Temposys-Anlage in Rumeltshausen „Auf der Ebene“ aufzustellen. Außer den paar Anwohner ist dort kaum Verkehr. Der Vorsitzende berichtet, dass es immer wieder Beschwerden gibt und die Temposys-Anlage dementsprechend aufgestellt wird.