

Gemeinde

Schwabhausen

Lkr. Dachau

Bauleitplan

Flächennutzungsplan

7. Änderung

**Sondergebiet Control Center
in Stetten**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Breitenbach

QS: Kulosa

Aktenzeichen

SWH 2-64

Plandatum

27.07.2026 (Entwurf)
21.04.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzungen	3
2.2	Erschließung und Verkehr	4
2.3	Emissionen	5
2.4	Grünstrukturen und Artenschutz	5
2.5	Boden und Wasser	7
2.6	Denkmäler	8
2.7	Anbauverbotszone	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landes- und Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	12
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne	12
3.5	Bedarfsnachweis/ Alternativen	12
3.6	Bodenschutz/ Klimaschutz und -anpassung	13
4.	Planinhalte	13
4.1	Baugebiete und Flächen für Ver- und Entsorgung	13
4.2	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	14
4.3	Flächenbilanz	15
5.	Verwirklichung der Planung	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2023 die Entwicklung von Gewerbeflächen. Für den Ortsteil Stetten wird dazu ein Rahmenplan aufgestellt, der die kurz- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung konzeptionell vorstrukturiert und gliedert. Durch den Ansiedlungswunsch eines Stromnetzbetreibers sind nun zeitgleich zum Rahmenplan mehrere Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung erforderlich.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ im Ortsteil Stetten geschaffen. Die Bauleitplanverfahren sollen weitgehend parallel laufen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Der ca. 4,82 ha große Änderungsbereich liegt direkt östlich des bestehenden Gewerbegebiets (sog. PeLa-Areal). Im Nordosten der Fläche liegt z. T. ein kleiner Wirtschaftswald (Wald lt. BayWaldG), westlich liegt Ackerland, das künftig als Gewerbeentwicklungsfläche (siehe Rahmenplan) dient. Im Norden verläuft innerhalb der Grünfläche bzw. am Rand der Waldfläche ein Graben entlang der Grundstücksgrenze, nördlich davon liegt Ackerland. Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Feucht-Biotop.

Die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) befindet sich im Süden und ist Teil des Änderungsbereichs. Jenseits davon schließt Acker an.

Das gesamte Gelände fällt von Süd nach Nord.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Änderungsbereichs:

- vollständig die Fl. Nrn. 377, 377/1
- Teilflächen der Fl. Nrn. 377/2, 378, 382, 387, 394 und 394/1 der Gemarkung Rummeltshausen und 705/1 der Gemarkung Puchschlagen.

Bis auf Fl. Nr. 387 (Kreisstraße des Landkreises Dachau) befinden sich alle Flächen im Eigentum der Gemeinde Schwabhausen.

Der Großteil der zu überplanenden Flächen ist derzeit als Acker genutzt. Bauliche Nutzungen in der Nähe sind neben dem PeLa-Areal im Südosten, der Agrarhandel im MI südlich der Dorfstraße und im Westen, jenseits der Bahnlinie, die Silos der Getreideerfassungs- und aufbereitungsanlage.



Abb. 1 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.03.2026



Abb. 2 schematische Darstellung der drei Entwicklungsbereiche gem. Rahmenplan, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.03.2026

2.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist an die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) angebunden. Langfristig plant die Gemeinde für die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes eine Ringschließung. Für die aktuellen Planung wird diese zunächst als Sticherschließung in dem Bebauungsplan umgesetzt. Hierfür ist eine Erschließungsplanung in Arbeit.

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Gebietes mit ÖPNV-Angeboten ist gewährleistet.

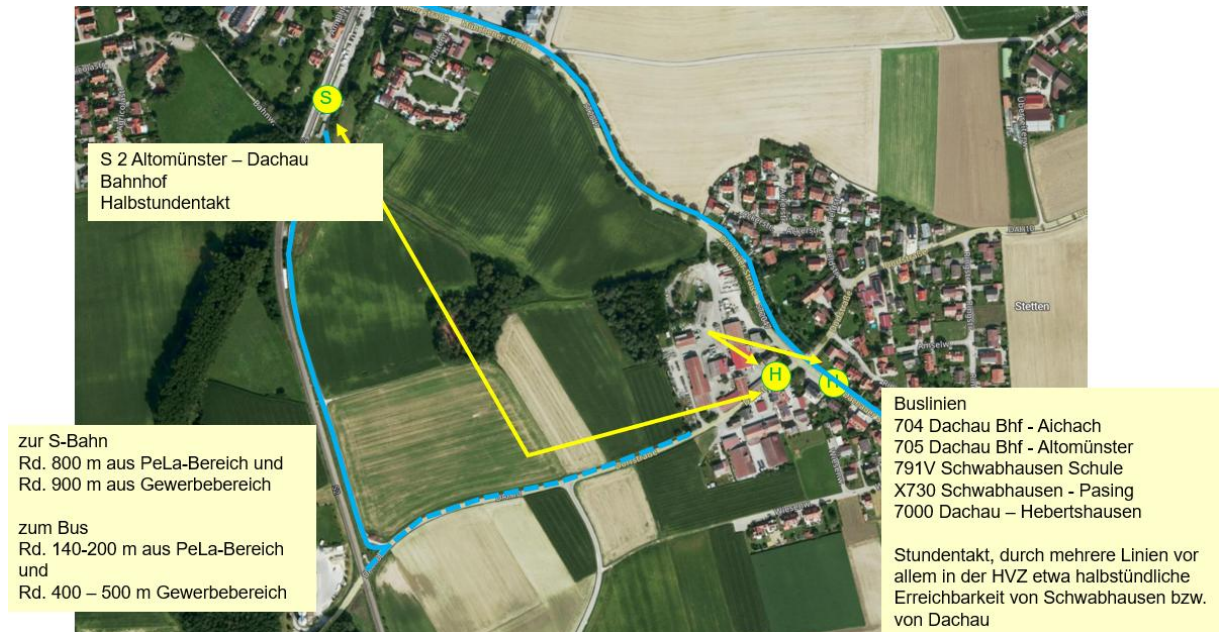


Abb. 2 Darstellung der Buslinien und Entfernungen zu Bus- und S-Bahn-Haltestelle, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Nov. 2025

Derzeit ist zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Auf siedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit. Im Fokus ist der Kreuzungsbereich in Stetten zwischen DAH 10 und ST 2047, aber auch die für die vorliegende 7. FNP-Änderung notwendige Linksabbiegerspur auf der DAH 10 sowie Lösungen zur künftigen Führung des Radverkehrs. Entlang der DAH 10 ist vom Landkreis Dachau ein überörtliches Radverkehrsnetz geplant, das die Gemeinde im Zuge der vorliegenden Bebauungspläne umsetzen möchte.

Zur Wasserversorgung des Gebietes erfolgt langfristig der Ringschluss zur westlich der Bahn gelegenen Leitung. Hierfür ist unabhängig von der Bauleitplanung eine eigene Planung erforderlich.

Schmutzwasser wird an den im östlichen Teil der Dorfstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Zudem wird eine Schmutzwasser-Hebeanlage an der tiefsten Stelle der Erschließungsfläche eingeplant.

2.3 Emissionen

Emissionen gehen von der ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis aus, in diesem Zusammenhang sind auch Verkehrsemissionen v. a. von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu nennen.

2.4 Grünstrukturen und Artenschutz

Der Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung umfasst mehrere Teilflächen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Der überwiegende Anteil wird derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Osten befindet sich ein nadelholzdominierter Wirtschaftswald, an den im Norden ein dauerfeuchter Graben anschließt.

Die umliegenden Flächen des Änderungsbereiches im Norden und Westen sind weiterhin durch Offenlandstrukturen mit intensiver Agrarnutzung geprägt, wobei die Lage

des Biotops in einer Senke und die damit verbundene Bodenfeuchte die funktionale Abhängigkeit der Flächen vom lokalen Wasserhaushalt unterstreichen.



Abb. 4 Biotopkartierung (rosa Flächen) und Lage Änderungsbereich (rot, schematisch), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand März 2026

Landwirtschaftsflächen:

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sowohl innerhalb des Änderungsbereichs als auch umliegend weisen eine intensive Bewirtschaftungsform auf. Dort ist von einer untergeordneten Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen (vorläufiges Ergebnis der Kartierungen März bis Juli 2026 im Rahmen der saP). Eine detaillierte saP ist Teil des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Wirtschaftswald:

Bei dem im Osten gelegenen Waldbestand handelt es sich um einen nadelholzdominierten Wirtschaftswald mit in Teilen strukturreicheren Bereichen und im Westen laubholzdominierendem Waldrand und Baumartendurchmischung. Aufgrund von Kalamitäten (Schädlingsbefall durch Borkenkäfer) erfolgte im Jahr 2025 ein Kahlhieb auf einer südlichen Teilfläche, die derzeit als Schlagflur vorliegt; es handelt sich nach wie vor um Wald.

Trotz der forstwirtschaftlichen Nutzung weist die Waldfunktionskarte (WFK) für diesen Bereich die Funktion „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum“ aus. Dieser Einstufung liegt primär das Potenzial des Standortes für den Biotopverbund und den lokalen Wasserhaushalt zugrunde. Ob die funktionale Ausprägung im Realbestand (z. B. durch Habitatstrukturen, Höhlenbäume oder spezifische Bodenflora) gegeben ist oder durch die monostrukturelle Nutzung und die jüngsten Rodungen beeinträchtigt wurde, wird im Rahmen der saP sowie der Bestandsbewertung nach BayKompV auf Ebene des Bebauungsplans geprüft.

Wald mit Quelle:

Nördlich an den Änderungsbereich schließt ein naturschutzfachlich hochwertiger Komplex aus Sumpfwald (Hauptbiototyp 50 % Flächenanteil) und begleitenden Feuchtbiotopstrukturen an.

Ein funktionales Element bildet der im südlichen Waldbereich verortete Quellaustritt, der den angrenzenden Graben sowie die Sumpfwaldflächen speist oder zumindest zur Bodenfeuchte beiträgt. Gemäß Waldfunktionskarte (WFK) ist die Fläche als „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum“ klassifiziert. Im Vergleich zum östlich gelegenen Nadelforst ist von einer signifikant höheren ökologischen Wertigkeit und einer hohen Sensibilität gegenüber Veränderungen des Grundwasserstandes auszugehen. Die Erhaltung und funktionale Stärkung dieses Biotops ist erklärtes Planungsziel. Im Rahmen des integrierten Ausgleichskonzepts sollen durch gezielte Maßnahmen im Nahbereich die negativen Randeffekte minimiert und die Biotopqualität nachhaltig gesichert werden. Weitere Details regelt die nachfolgende Bebauungsplan-Ebene.

Graben:

Der Graben ist in Teilbereichen – außerhalb des Änderungsbereichs – als gesetzlich geschütztes Biotop (gem. BayNatSchG/BNatSchG) ausgewiesen und umfasst auch westlich angrenzende Sumpfwaldbereiche und Großseggenriede. Ihm kommt eine zentrale Bedeutung als linearer Biotopverbund zu: Er fungiert als ökologische Trittstein- und Leitlinie zwischen dem östlichen Forst und dem westlich gelegenen, naturschutzfachlich hochwertigen Waldbestand. Durch diese Vernetzungsfunktion verbindet das Biotop die isolierten Waldstrukturen und wird als Wanderkorridor für die lokale Fauna eingeordnet.

Der nach Nordwesten abfließende Graben weist im Uferbereich nitrophile Hochstaudenfluren auf und zeigt in den Randbereichen bereits Anzeichen von Eutrophierung und Ruderalisierung (Nährstoffeinträge aus angrenzender Landwirtschaft).

Weitere umliegende Flächen:

Westlich der bestehenden S-Bahn-Trasse ist ein weiteres Feucht-Biotop „Hochstaudenbestand, westlich Stetten“ (Biotop-Nr. 7734-0006) ausgewiesen. Der Hauptbiototyp wird mit Begleitgehölzen entlang des feuchten Grabens angegeben, außerdem sind feuchte und nasse Hochstaudenfluren weitere Biototypen. Südlich vom Biotop angrenzend auf den Fl. Nrn. 701T und 700T wird nach der wirksamen Fassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen dargestellt. In einem etwa mittig verlaufenden Streifen wird zudem eine Altgrasflur und Hochstauden gekennzeichnet. Obwohl die angrenzende Bahn-Trasse eine scharfe Grenze zwischen dem Änderungsbereich und den westlich der Bahn liegenden Flächen, insbesondere dem Waldstück mit Quelle darstellt, sind funktionale faunistische Austauschbeziehungen noch nicht vollständig ausschließbar und Gegenstand der saP auf Bebauungsplan-Ebene.

2.5 Boden und Wasser

Im nordwestlichen Randbereich tangiert das Plangebiet einen wassersensiblen Bereich. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.



Abb. 5 Plangebiet und Wassersensibler Bereich, Bayernatlas 2026

Aufgrund der wasserstauenden Schichten muss je nach Niederschlagsgeschehen ggfs. mit einem erheblichen Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser gerechnet werden. Dies ist bei der Niederschlagsentwässerung auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Ebenso die Tatsache, dass ein Bodenaustausch empfohlen wird.

Zur Beschaffenheit der Untergrundverhältnisse im Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht der Fa. Nickol & Partner AG vom 27.01.2026 sowie eine Baugrunderkundung durch die Fa. Crystal Geotechnik GmbH vor. Aus diesen Untersuchungen ergibt sich eine Mächtigkeit des Oberbodens von 0,3 – 0,5 m, teilweise mit natürlichen Verwitterungsschichten bis nah unter die Geländeoberfläche, und unterhalb der Deckschichten die für das Tertiärhügelland typische Wechsellagerung aus tertiären Sanden und Schluffen. Generell ist der Boden ungleichmäßig ausgeprägt und man hat verschiedene Bereiche unterschiedlicher Homogenität festgestellt.

Die Wasserdurchlässigkeit, Frostepfindlichkeit und Standfestigkeit variieren. Es ist kein einheitlicher Grundwasserspiegel festgestellt worden. Grundwasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse mit einem Flurabstand von 1,7 – 3,1 m angenommen, teilweise aber auch tiefer als 5 m und teilweise bis nah unter Gelände. Das Wasserwirtschaftsamt geht von mehr als 3 m aus. Mit sich aufstauendem Oberflächenwasser und Schichtenwasser ist in jedem Fall zu rechnen.

Bei diesen Bodenverhältnissen kommt der Entwässerung ein besonderes Gewicht zu.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Die Recherche zu Kampfmittel ergab, dass kein Fliegerbomben-Verdacht besteht, allerdings Kampfmittelbelastungen aufgrund von Bodenkämpfen nicht ausgeschlossen werden können. Um einen Kampfmittelverdacht ausschließen zu können, wird eine digitale Sondierung empfohlen.

2.6 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind lt. Bayerischem Denkmal-Atlas im Gebiet und dessen Nahebereich nicht vorhanden.

Dem unbenommen gilt die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das

Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

2.7 Anbauverbotszone

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen (4. Änderung von 2025) ist entlang der Dorfstraße eine Anbauverbotszone von 15 m Tiefe eingetragen. Diese kann nach Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde im LRA Dachau am 30.01.2026 auf eine Tiefe bis zu 10 m reduziert werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Das Grundzentrum Schwabhausen liegt nach dem Regionalplan für die Region 14 im allgemeinen ländlichen Raum direkt angrenzend an den Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München.

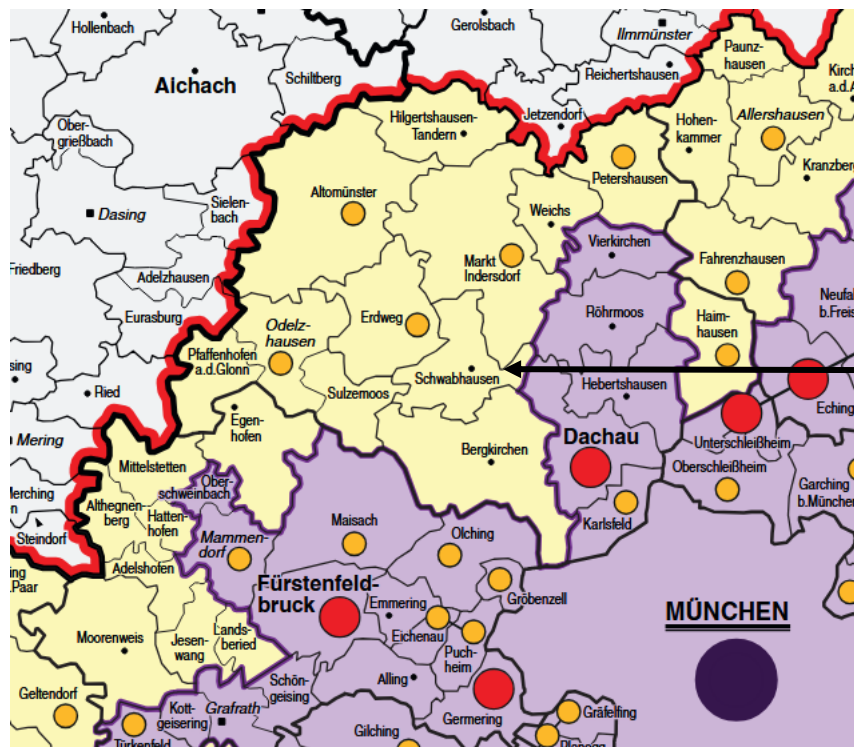


Abb. 6 Regionalplan München (14), Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, ohne Maßstab

Der Hauptsiedlungsbereich ist ringsum den S-Bahn-Haltepunkt und verbindet die beiden Ortsteile Schwabhausen und Stetten. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereichs.

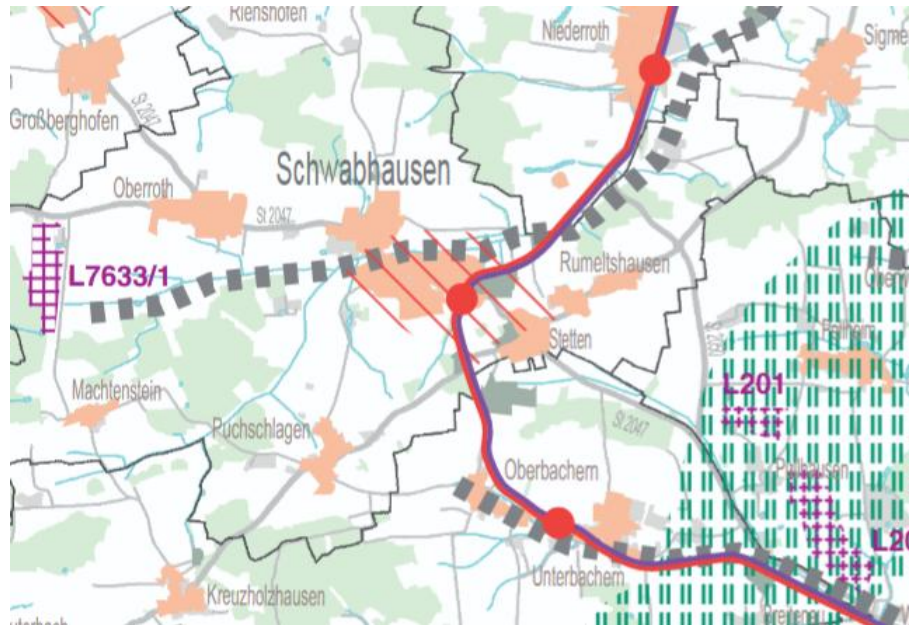


Abb. 7 Regionalplan München (14), Ausschnitt aus der Karte „Siedlung und Versorgung“, ohne Maßstab

Schwabhausen liegt im Landschaftsraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Regionalplanerische Vorbehalte in Bezug auf Landschaft und Erholung bestehen nicht.

Bezogen auf die gewerbliche Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan mit den Zielen Z 2.2 vor, dass zu der zulässigen organischen Entwicklung der Bedarf ansässiger Betriebe, die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung der Gemeinde notwendig sind sowie auch der Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben gehört, die an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden sind. Letzteres trifft auf die Ansiedlung des Stromnetzbetreibers zu.

Erfordernisse der Raumordnung, die der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, sind aus Landesplanung und Regionalplan nicht ersichtlich.

Insbesondere dem Anbindegebot wird Rechnung getragen, aus den FNP-Potenzialflächen zunächst die entwickelt wird, die an das PeLa-Bestandsgebiet angrenzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung stellt für den Änderungsbereich im Ortsteil Stetten bereits gewerbliche Baugebiete und Erschließungsmöglichkeiten dar. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs orientiert sich am Verlauf der Grundstücksgrenzen.

Da sich die Planungen zwischenzeitlichen konkretisiert haben, ist es nunmehr erforderlich die Darstellungen anzupassen.

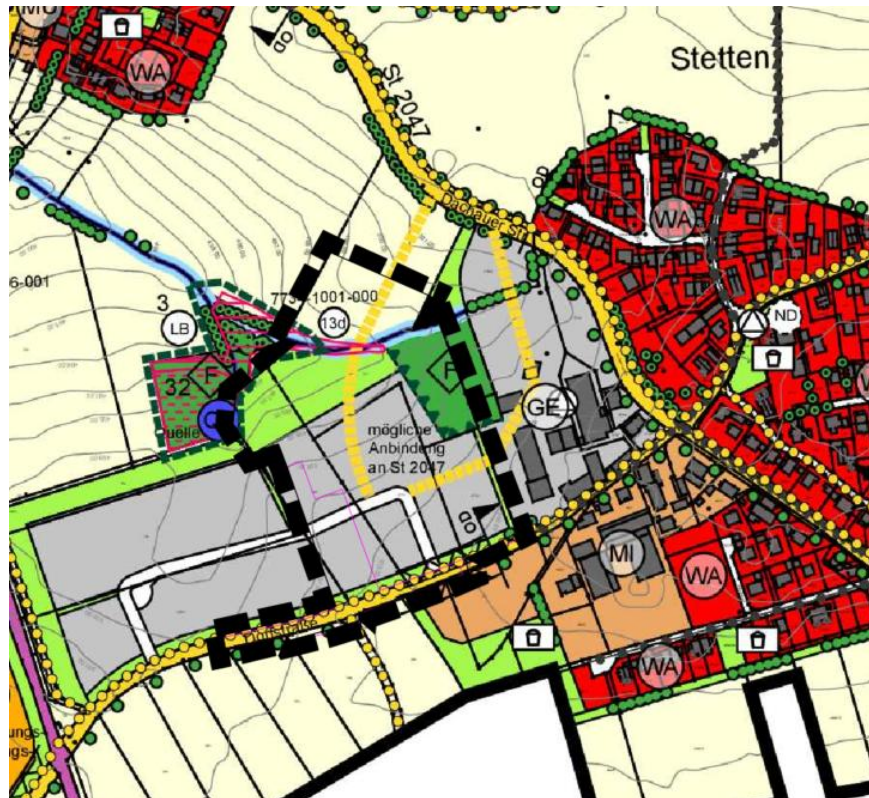


Abb. 8 Ausschnitt aus der rechtswirksamen 4. FNP-Änderung mit Umgrenzung der 7. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Folgende Tabelle listet die bisherigen Darstellungen auf und erläutert, welche durch die 7. FNP-Änderung geändert werden und welche unverändert beibehalten bleiben.

bisherige Darstellung		künftige Darstellung
GE-Gebiet	wird	SO-Gebiet sowie Fläche für Ver-/Entsorgung
Waldfläche mit bes. Funktion gem. Waldfunktionsplan und Waldrand zu verbessern	wird	SO-Gebiet, Wald im nördlichen Teil
Grünfläche	wird	z. T. SO-Gebiet
östlicher Ausläufer des Biotops 7734-1001-000	wird	nach dem tatsächlichen Verlauf des Grabens und Biotops leicht angepasst
Fläche für die Landwirtschaft	wird	Grünfläche zu Zwecken des Ausgleichs
Feuchtstandort §30 BNatSchG	wird	voll beibehalten
Wasserfläche (Graben)	wird	voll beibehalten
Überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Anbauverbot	wird	voll beibehalten. Anbauverbotszone wird auf 10m reduziert
Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung	wird	voll beibehalten

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Bereich der 7. Änderung bestehen aktuell keine Bebauungspläne. In Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan „Sondergebiet Control Center“.

Für das Plangebiet gelten die allgemeingültigen Regelungen der kommunalen Vorverkaufsrechtssatzung, Abstandsflächensatzung und Stellplatzsatzung.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Die Gemeinde Schwabhausen stellt derzeit den Rahmenplan „Gewerbegebiet Stetten“ auf. Der Rahmenplan umfasst sowohl die bestehenden gewerblichen und Mischnutzungen wie auch die geplanten Gewerbeflächen.

Die Rahmenplanung bezieht als integriertes Konzept die Themen Natur- und Artenschutz, Eingriff/ Ausgleich, Erschließung mit den Aspekten Verkehr, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Gestaltung des Kreuzungsbereichs (Dorf-/ Dachauer Str.) ein.

In diesem Zusammenhang hat bereits ein Bürgerworkshop Ende 2025 stattgefunden sowie zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern, ansässigen Firmen, Interessenten und Anwohnern.

Die Rahmenplanung ist noch nicht abgeschlossen und läuft parallel zu den angestoßenen Bauleitplanverfahren weiter. Veröffentlicht wurde bisher das dem Rahmenplan vorgeschaltete Strukturkonzept:

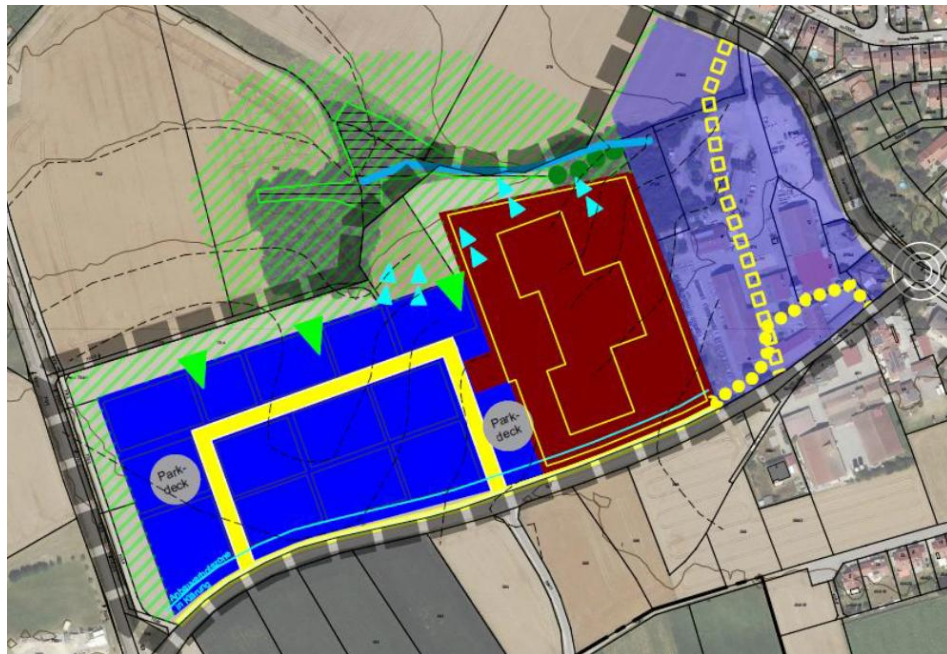


Abb. 9 Strukturkonzept aus dem Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

3.5 Bedarfsnachweis/ Alternativen

Bereits im Rahmen der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht und demnach die gewerblichen Bauflächen in Stetten ausgewiesen worden. Grundlage hierfür ist das Gewerbeentwicklungskonzept, das im gesamten Ortsbereich für alle Ortsteile verschiedene Standorte geprüft hat. Die Entwicklungsfläche in Stetten ist die wichtigste und größte im Ort.

Resultierend aus den standortgebundenen Anforderungen des Stromnetzbetreibers wird nun der mittlere Abschnitt der Stettener GE-Fläche bauleitplanerisch umgesetzt. Die westlich davon gelegenen Flächen bleiben wie bisher im rechtswirksamen FNP enthalten, dienen aber erst der langfristigen Entwicklung.

Standortalternativen wurden geprüft. Hierbei zeigte sich, dass die Vorgaben aus der Erschließung, dem Anbindegebot, dem Biotopschutz und dem Ziel auch im Westen gewerbliche Strukturen entwickeln zu können, keine sinnvollen alternativen Lösungen ermöglichen.

3.6 Bodenschutz/ Klimaschutz und -anpassung

Die Inanspruchnahme der bisher unversiegelten Fläche erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die beanspruchten Flächen sind mit Blick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel einzustufen. Es werden Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, als Retentionsflächen dienen und mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion (Wald).

Wichtigste Handlungsfelder um dem Boden- und Klimaschutz dennoch nachzukommen, sind damit der Ausgleich der wegfallenden Funktionen an geeigneter Stelle. V. a. die Retentionsfunktion ist direkt im Änderungsbereich auszugleichen, um zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse abzuf puffern.

Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation können auch an anderen geeigneten Standorten ausgeglichen werden (siehe dazu 4.1).

4. Planinhalte

4.1 Baugebiete und Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Änderungen beziehen sich auf die neue Darstellung des Sondergebietes für das geplante Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie einer Fläche für Ver- und Entsorgung in Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität (Trafostation) und als Standort potenzieller Regenrückhaltebecken und Versickerungsbereiche. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche für den geplanten Kreisverkehr und die nach Norden abzweigenden Stichstraße neu dargestellt. Geändert werden die gewerblichen Baugebiete, die Waldfläche im nördlichen Randbereich bleibt erhalten und entfällt auf ca. 0,4 ha ihrer Fläche zugunsten des SO, Flächen für die Landwirtschaft werden zu Grünflächen.

Diese Änderungen korrespondieren mit dem konkreten Vorhaben und dem dafür in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Bereits im Vorfeld wurden Gespräche mit den betroffenen Fachbehörden wie z. B. der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Landratsamt (Straßenverkehrsbehörde, Baurecht) geführt, um die Planung abzustimmen.

4.2 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Eine ausführliche Abhandlung zu o. g. Sachverhalten findet sich im Umweltbericht. Der Umweltbericht mit der Ausgleichsbilanzierung sowie Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Bestandteil der Bebauungsplanung.

Da sensible Flächen überplant werden, haben Scopingtermine mit den betroffenen Behörden und Fachstellen stattgefunden. Folgende zentrale Punkte wurde darin besprochen:

- Der Wald kann entnommen werden. Die entfallende Fläche ist 1:1 auszugleichen. Der Waldausgleich kann an anderer geeigneter Stelle im Ortsgebiet erfolgen. Die großen, erhaltenswerten Bestandsbäume entlang des Grabens sind aufzumessen und zu sichern.



Abb. 10 Lage der Aufforstungsfläche in Arnbach, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

- Vom Biotop ist der größtmögliche Abstand zu halten. Das sensible Biotop darf nicht öffentlich zugänglich gemacht werden, um die hohe naturschutzrechtliche Bedeutung langfristig zu sichern.
- Der Umgriff des amtlich kartierten Biotops entspricht nicht mehr der tatsächlichen Ausprägung, da in Randbereichen der sich nach Osten streckenden Zunge über das Biotop hinweg geackert wurde. In Abstimmung mit der UNB wird in der Planzeichnung der tatsächlich festgestellte Umgriff dargestellt. Der Graben soll aufgewertet werden. Dazu soll er nach Norden verbreitert und die dort ohnehin schwer nutzbare, weil feuchte Ackerfläche zu Grünfläche mit Ausgleichsfunktion umgenutzt werden. Die geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Ausgleichskonzept und Artenschutz:

Im Zuge der Abstimmung mit den Fachbehörden wurde die Erarbeitung eines gesamtheitlichen, integrativen Ausgleichskonzepts vereinbart. Hierbei wird der Kompensationsbedarf für das geplante Sondergebiet (SO) und das langfristig zu entwickelnde Gewerbegebiet (GE) funktional zusammengefasst ermittelt. Die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt (mit Ausnahme des Waldausgleichs) gebündelt im räumlichen Nahbereich zu den Eingriffsorten, um eine wirksame Kompensation im Plangebiet sicherzustellen. Die Zuweisung konkreter Ausgleichsmaßnahmen und -flächen erfolgt im Bebauungsplan.

Entwicklungsziele und potenzielle Maßnahmen:

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung und die ökologische Aufwertung des bestehenden Feuchtbiotops sowie die Stärkung des Biotopverbundsystems. Um den ökologischen Wert nachhaltig zu steigern, steht die Minimierung von Stoffeinträgen aus angrenzenden Flächen sowie eine generelle Extensivierung der Nutzung im Fokus der Überlegungen.

Auf Grundlage der bisherigen Standortkenntnisse werden verschiedene Maßnahmen in Betracht gezogen, die je nach ökologischem Erfordernis kombiniert werden können:

- Pufferung und Schutz: Einrichtung bzw. Ausweitung von extensiven Saumstrukturen oder Pufferstreifen zum Schutz des Grabensystems.
- Lebensraumoptimierung: Standortgerechte Gehölzpflanzungen und die Initialisierung von Sekundärbiotopen (z. B. Amphibiengewässer) zur Erhöhung der Strukturvielfalt.

Die saP ist Teil der Bebauungsplanung. Sollten planungsrelevante Arten betroffen sein, werden die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Sinne eines Synergieeffekts miteinander verknüpft. Die verbindliche Festsetzung und detaillierte Herleitung der Maßnahmen bleiben der nachgelagerten Bebauungsplan-Ebene vorbehalten.

4.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich	4,82 ha
Verkehrsfläche	0,6 ha
Grünfläche (inkl. Wasser u. Biotop)	1,21 ha
Waldfläche	0,12 ha
Bauflächen	2,7 ha
Fläche für Ver-/Entsorgung	0,18 ha
Ausgleichsfläche (Kompensationsfaktor)	Nach Wertpunkten (siehe Umweltbericht)

5. Verwirklichung der Planung

Zunächst sind ingenieurtechnische Planungen erforderlich, die für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan die Voraussetzungen schaffen. Zudem sind Regelungen aus Fachgesetzen zu berücksichtigen.

- Verkehrserschließung mit Kreisverkehr und Radweg
- Techn. Erschließung, insbesondere Versickerung, Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Rodungsgenehmigung nach BayWaldG und weitere ggf. erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren (DSchG, WHG/BayWG, BayNatSchG)
- Meldepflichten (BayBodSchG, DSchG,...)

- Ggf. Hinweis auf Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmälern oder geschützten Ausstattungsstücken

Gemeinde

Schwabhausen, den

.....
Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl