

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

Schyschka, Breitenbach

Aktenzeichen

SWH 2-64

Plandatum

27.07.2026 (Entwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	5
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	5
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	8
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	11
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	11
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)	12
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	12
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	12
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für Unfälle und Katastrophen.....	12
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	12
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	13
4.1	Schutzgut Boden	16
4.2	Schutzgut Fläche	18
4.3	Schutzgut Wasser.....	18
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	20
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	22
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	27
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Freizeit und Erholung).....	27
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
4.9	Wechselwirkungen.....	27
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
6.1	Vermeidung und Minimierung	28
6.2	Ausgleich	29
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	30
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	30
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	31
10.	Quellenverzeichnis	32

1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Schwabhausen steht einem Ansiedlungswunsch eines Stromnetzbetreibers positiv gegenüber und ändert deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Stetten. Der Flächennutzungsplan sieht seit 2025 (als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzeptes 2023) die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (PeLa) nach Westen bis zur Bahnlinie vor. Für die gesamte Fläche des bestehenden und neuen Gewerbegebietes ist seit Herbst 2025 ein Rahmenplan in Arbeit. Dieser gliedert und strukturiert die kurz- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung. Durch den Ansiedlungswunsch des Stromnetzbetreibers ist zeitgleich zum Rahmenplan die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ im Ortsteil Stetten erforderlich. Hierfür wird ein Teil der bisherigen GE-Fläche in ein SO und zusätzlich ein Teil der Waldfläche in SO umgewandelt. Auch ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche wird zu SO bzw. zu Verkehrs-/ Ver- und Entsorgungsfläche. Zudem wird landwirtschaftliche Fläche zu Grünfläche

Der Standort ist aus umweltrelevanten Aspekten als sensibel einzustufen, da im Nahbereich ein Biotop ausgewiesen ist, das Gelände topographisch bewegt ist und anspruchsvolle Bodenverhältnisse vorliegen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,82 ha und liegt direkt westlich zum bestehenden Gewerbegebiet (sog. PeLa-Areal) und nördlich der Dorfstraße.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die Flächen, die im rechtswirksamen FNP nicht als Bauland dargestellt waren. Also die Waldfläche im Osten und die landwirtschaftliche und Grünfläche im Norden.

Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Bei den übrigen Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch sind bei Umsetzung des Vorhabens gemäß nachfolgender Tabelle geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel	mittel
Fläche	mittel	gering
Wasser	mittel	mittel
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	<u>gering bis</u> mittel	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering bis mittel	mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering	keine

Mensch	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	gering	keine

Schutzgut Boden:

Durch Versiegelung von Waldboden und Grünfläche gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktion verloren. Durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche geht Ertragsfähigkeit verloren. Die Versiegelung von naturnäheren Böden im Bereich der zu rodenden Forstfläche und der Grünfläche südlich des Grabens führt zu negativen Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Die Umwandlung von Ackerfläche zu hochwertiger Grünfläche führt zu einer Verbesserung der Bodenfunktion. In Summe ist von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Fläche:

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterung des Gewerbegebietes bereits gesichert. Die zusätzliche Inanspruchnahme an Fläche im Umfang von ca. 0,5 ha betrifft hauptsächlich den Entfall und die Umwandlung des Wirtschaftswaldes in Sondergebiet. Hierdurch steigt der Flächenverbrauch durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland. Eine Zerschneidung von Flächen ergibt sich nicht, da die Änderung das gewidmete Bauland kompakt integriert. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Wasser:

Der Änderungsbereich berührt einen wassersensiblen Bereich im nordwestlichen Teilbereich, zudem ist aufgrund der topografischen Verhältnisse bei starken Niederschlägen mit Schicht- und Hangabflusswasser zu rechnen. Der Großteil der Fläche ist bereits als GE dargestellt und wird in SO umgewandelt. Ein Niederschlagsbeseitigungskonzept ist für das gesamte Plangebiet auf Bebauungsplan-Ebene zwingend. Da Waldboden als Puffer verloren geht, ist zumindest von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima:

Der Stromnetzbetreiber ist Akteur der Energiewende und des Netzausbaus mit positivem Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Reduzierung von Treibhausgasen.

Das Vorhaben führt zum Verlust einer Waldfläche, die wichtige klimatische Funktionen erfüllt, jedoch auf Grund der geringen Größe wenig Relevanz für das Kleinklima aufweist. Für den Großteil der Fläche ergibt sich durch die Umwandlung von GE ins SO keine relevante Auswirkung. In Summe ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen. Diese verpflichtet zur Notwendigkeit, die lokal wirksamen, geländeklimatischen Funktionsverluste im Zuge der vertieften Bebauungsplanung zu berücksichtigen und ihnen entgegenzuwirken.

Schutzgut Arten und Biotope:

Nach erfolgter Artenschutzrechtlicher Vorprüfung beschränken sich die strukturreichen bzw. naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche auf den vorhandenen Graben und die beiden Waldinseln (Wald mit Quelle und Wirtschaftswald). Diese Flächen stellen generell Lebensraumstrukturen dar, die ein Vorkommen geschützter Arten begründen können. Verbotstatbestände, die dazu führen können, dass die Planung

nicht realisiert werden kann, liegen nicht vor. Die Prüfung und Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erfolgt im Detail mittels Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) auf Bebauungsplan-Ebene. Da ein Biotop unmittelbar angrenzt und Wald gerodet wird, ist von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Der Wirtschaftswald stellt ein gliederndes Element im Raum dar. Dessen Fernwirkung spielt für das Landschaftsbild des Ortsteils Stetten eine Rolle und wird in dieser Funktion erhalten. Da bereits nach rechtskräftigem FNP eine gewerbliche Nutzung dargestellt ist, welche die Sichtbeziehungen von Süden und Westen erheblich beeinträchtigen wird, führt die gegenständliche Änderung zu keiner wesentlichen planerischen Verschlechterung.

Demgegenüber steht eine gezielte landschaftliche Aufwertung im zentralen Planbereich: Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kommt es – insbesondere in der Wahrnehmung von der nördlichen Staatsstraße aus – zu einer funktionalen und visuellen Stärkung des Landschaftsbildes gegenüber dem bisherigen, rein gewerblich orientierten Planungsstand. Insgesamt ist das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP nicht betroffen.

Schutzgut Mensch:

Dem Plangebiet wird für das Schutzgut Mensch insgesamt eine geringe Bedeutung beigemessen. Der Raum ist durch die bestehenden Nutzungen und Infrastruktur (Gewerbe, Sonder- und Mischgebiet, Straße, Schiene, Umspannwerk) erheblich vorbelastet. Eine Untersuchung immissionsschutztechnischer Belange findet auf Bebauungsplanebene statt. Für die wohnortnahe Erholung sind wegen nicht vorhandener Spazierwege und der ohnehin geplanten gewerblichen Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen eines integrativen Konzeptes im Nahbereich des Eingriffsortes umgesetzt. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde und daher für die Kompensationsmaßnahmen gesichert.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nrn. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Die Gemeinde Schwabhausen steht einem Ansiedlungswunsch eines Stromnetzbetreibers positiv gegenüber und ändert deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Stetten. Der Flächennutzungsplan sieht seit 2025 (als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzeptes 2023) die Erweiterung des bestehen

Gewerbegebietes (PeLa) nach Westen bis zur Bahnlinie vor. Für die gesamte Fläche des bestehenden und neuen Gewerbegebietes ist seit Herbst 2025 ein Rahmenplan in Arbeit. Dieser gliedert und strukturiert die kurz- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung. Durch den Ansiedlungswunsch des Stromnetzbetreibers ist zeitgleich zum Rahmenplan die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ im Ortsteil Stetten erforderlich. Hierfür wird ein Teil der bisherigen GE-Fläche in ein SO und zusätzlich ein Teil der Waldfläche in SO umgewandelt. Auch ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche wird zu SO bzw. zu Verkehrs-/ Ver- und Entsorgungsfläche. Zudem wird landwirtschaftliche Fläche zu Grünfläche

Der ca. 4,82 ha große Änderungsbereich liegt direkt westlich des bestehenden Gewerbegebietes (sog. PeLa-Areal). Im Nordosten der Fläche liegt ein kleiner Wirtschaftswald (Wald lt. BayWaldG), westlich befinden sich Ackerflächen, das künftig als Gewerbeentwicklungsfläche dient. Im Norden verläuft innerhalb der Grünfläche ein Graben entlang der Grundstücksgrenze, nördlich davon schließen Ackerflächen an. Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein ausgewiesenes Feucht-Biotop.

Im Süden verläuft die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10), die Teil des Änderungsbereiches ist. Jenseits davon schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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 Rumeltshausen und 705/1 der Gemarkung Puchschlag.

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

Der Großteil der zu überplanenden Flächen wird im Bestand ackerbaulich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2025 bereits als GE-Fläche dargestellt. Bauliche Nutzungen in der Nähe sind neben dem PeLa-Areal der Agrarhandel im Südosten und im Westen, jenseits der Bahnlinie, die Silos der Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage.



Abb. 1: Schematische Darstellung der drei Entwicklungsbereiche gem. Rahmenplan, ohne Maßstab.
Quelle: Bayern-Atlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.03.2026.

Im Änderungsgebiet der 7. FNP-Änderung ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Bauflächen	2,7	56
Verkehrsfläche	0,61	12,7
Fläche für Ver-/Entsorgung	0,18	3,7
Grünfläche (inkl. Wasser u. Biotop)	1,21	25
Waldfläche	0,12	2,5
Ausgleichsfläche	Nach Wertpunkten im Bebauungsplan	
Geltungsbereich	4,82	100

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“ und Punkt 6.3 „Maßnahmen des Artenschutzes“
Artenschutzkartierung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.5 „Arten und Biotope, biologische Vielfalt“
Biotopverbund	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Regionaler Grünzug	☐	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	☐	Begründung: nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“, 4.2 „Schutzgut Fläche“, 4.3 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“, 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt“, 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzge-biet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbe-standteil	☐	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich ge-schützte Biotope	☒	Berücksichtigung: Im nördlichen Nahbereich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop mit der Nummer 7734-1001 gemäß Biotopkartierung. Es handelt sich um das Bio-top „Feuchtbiotop westlich Stetten“. Berücksichtigung unter Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“ und Punkt 6.3 „Maßnahmen des Artenschutzes“.
Erhalt, Entwick-lung und Vernet-zung schutzwür-diger Biotope	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Ökoflächenkataster	☐	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☐	Begründung: Gemäß Bayerischen Denkmaltlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die Flächen, die im rechtswirksamen FNP nicht als Bauflächen dargestellt waren. Also die Waldfläche im Osten und die landwirtschaftliche und Grünfläche im Norden.

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	• unversiegelte Fläche • schwieriger Baugrund • topographisch bewegtes Gelände
Fläche	☒	• Inanspruchnahme von Grünfläche und Rodung eines Wirtschaftswaldes
Wasser	☒	• Aufgrund von Bodenaufbau Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser möglich • Plangebiet berührt im Norden Teilflächen von wassersensiblen Bereichen • Schichtwasser auf Teilbereichen festgestellt
Luft und Klima	☒	• Rodung eines Wirtschaftswaldes mit lokalen klimatischen Funktionen • Potenzielle Auswirkungen auf das Mikro- bzw. Geländeklima
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☒	• Potenzielles Vorkommen geschützter, planungsrelevanter Arten • Nahbereich eines ausgewiesenen Biotopes mit Funktion eines Wanderkorridors • Rodung einer Wirtschaftswaldfläche
Orts- und Landschaftsbild	☐	Nicht betroffen
Mensch	☐	Nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	☐	Nicht vorhanden.

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über die Vorhaben.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die Prüfung liegt dem Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des gegenständlichen

Umweltberichtes zugrunde. Für konkretere Angaben und Ausführungstiefe wird auf nachgeordnete Planungsebenen verwiesen.

Im gegenständlichen Umweltbericht werden alle Informationen behandelt, die der Gemeinde im Rahmen der Planaufstellung bezüglich möglicher Umweltauswirkungen bekannt sind. Die Tiefe und der Detaillierungsgrad zur Beurteilung der potenziellen Umweltauswirkungen sind für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung ausreichend.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Anstatt eines GEs entsteht ein SO für eine Verwaltungs- und Betriebsgebäude mit Nebenanlagen ist, von denen im Vergleich zum Nutzungsspektrum eines GE nur geringe Emissionen zu erwarten sind.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In dem geplanten Verwaltungs- und Betriebsgebäude fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Im Verwaltungs- und Betriebsgebäude mit Nebenanlagen kommen Stoffe und Techniken zum Einsatz, die mit der bisherigen GE-Nutzung vergleichbar sind.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für Unfälle und Katastrophen

Umweltrisiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch die Änderung der GE-Darstellung in ein SO und die Art des Vorhabens (Verwaltungs-/ Betriebsgebäude) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG) in der näheren Umgebung sind nicht bekannt und im Plangebiet künftig nicht zulässig. Das im räumlichen Umfeld liegende Umspannwerk Oberbachern fällt nicht unter die Störfall-Verordnung.

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Es handelt sich vorliegend Großteils um die Änderung der geplanten Nutzung von GE in SO.

Neben der geplanten Ansiedlung eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes eines Stromnetzbetreibers einschließlich seiner verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung ist langfristig die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen vorgesehen.

Um negative Auswirkungen insbesondere von erhöhten Lärmemissionen bzw. Verkehrsbelastung zu vermeiden, sind die kurzfristig und langfristig geplanten

Bauvorhaben in ein Gesamtkonzept zu integrieren (Rahmenplan). Ein Verkehrsgutachten wird als Teil des Rahmenplans (v. a. Knotenpunkt Kreis-/ Staatsstraße) und ein Immissionsschutzgutachten als Teil der Bebauungsplanung erstellt.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand, ausgehend von den vorhandenen Darstellungen im rechtswirksamen FNP (überwiegend GE), charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Es werden die Teilflächen näher betrachtet, für die durch Umwidmung der Flächendarstellung erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Keine Gegenstände der Betrachtung sind:

- die geplanten Ausgleichsmaßnahmen
- Flächen, für welche sich durch die Umwidmung keine erhebliche Verschlechterung in Bezug auf den Umweltschutz ergibt, insbesondere Straßen, die zu Sondergebiet geändert werden und Gewerbefläche, die zu Sondergebiet oder Versorgungsfläche umgewidmet wird.
- Flächen, für welche sich positive Auswirkungen im Hinblick auf den Umweltschutz ergeben, insbesondere Flächen für die Landwirtschaft, die zu Grünflächen geändert werden.

Einordnung des Plangebietes:

Zur besseren Einordnung des Plangebietes und seiner Umgebung ist einführend ein Kartenabschnitt dargestellt, der einen Überblick durch Fotoaufnahmen und einer strukturellen Bestandserfassung verschaffen soll. Hierzu sind die aufgenommenen Fotos in der Karte als nummerierte Standorte verortet sowie die bestehenden, charakteristischen Strukturen schematisch dargestellt.



Abb. 2: Luftbild von Plangebiet und seiner Umgebung mit schematischer Darstellung von vorhandenen Strukturen und Nutzungen sowie verorteten Standorten von Übersichtsaufnahmen. Quelle: Bayern-Atlas mit eigener Darstellung, Stand Juni 2026.

Legende

- Standorte mit Nummerierung Fotoaufnahmen
- ↔ Bahnstrecke
- ↔ Verkehrsfläche
- ✂ Beidseitige Baumreihe entlang Verkehrsfläche
- Vegetationsstrukturen mit Zuordnung
 - WW** Wirtschaftswald
 - W** Wald
 - G** Gehölze
- Gewerbenutzung
- Mischnutzung
- Wohnnutzung

 1. Blick von Osten nach Westen auf die Landwirtschaftsfläche und daran anschließende Bebauung.	 1. Blick von der Dorfstraße nach Westen Richtung Bahnstrecke.
 2. Blick von der Dorfstraße auf die Landwirtschaftsfläche im Plangebiet sowie auf den Wirtschaftswald und die Waldfläche.	 2. Blick von der Dorfstraße am Rand der Gewerbenutzung auf die Landwirtschaftsflächen im Plangebiet sowie den Wirtschaftswald, die Waldfläche und die Gehölzreihe.
 2. Blick von der Dorfstraße vor der Ortseinfahrt Stetten mit Gewerbenutzung.	 3. Blick von Gewerbenutzung in Stetten Richtung Westen (Ortsausfahrt).



Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht betrachtet, hier wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Im Zuge der Planungen wurden im Kalenderjahr 2026 insgesamt zwei Bodengutachten erstellt. Das Büro NICKOL & PARTNER AG führte für die Fl.Nrn. 377, 377/1, 377/2 und 382, alle Gemarkung Rumeltshausen, eine geotechnische Untersuchung (Projektnummer 14257-01), Endberichtsdatum 27.01.2026, durch. Für die langfristig geplante Gewerbegebietserweiterung nach Westen, angrenzend zum geplanten Betriebsgebäude des Stromnetzbetreibers, wurde das Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH beauftragt, für die Fl.Nrn. 705, 705/1, Gemarkung Puchschlag, und 378, Gemarkung Rumeltshausen, ein Baugrundgutachten zu erstellen (Endbericht mit der Projektnummer B251531 vom 21.05.2026). Beide Gutachterbüros treffen in ihren Berichten Aussagen u. a. zu den geologischen und hydrologischen Untergrundverhältnissen. In Hinblick auf den Änderungsbereich wird aufgrund der standortspezifischen Untersuchungen der Endbericht des Büros Nickol & Partner AG als Datengrundlage für die Kapitel „Schutzgut Boden“ und „Schutzgut Wasser“ herangezogen.

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich geologisch im zentralen bis westlichen Teil des bayerischen Tertiärhügellandes.

Die Mächtigkeit des Oberbodens (Ackerboden) beträgt lokal variierend ca. 0,3 – 0,5 m. Bei drei der insgesamt zwölf Bohrungen folgt unterhalb des Ackerbodens eine natürliche Verwitterungsschicht bis max. ca. 1,0 m unter Geländeneiveau.

Unterhalb der Deckschichten (Baugrundsichten 1a/1b) folgt eine für Molasseablagerungen des bayerischen Tertiärhügellandes typische Wechsellagerung aus tertiären Sanden (Baugrundsichten 2a/2b) und tertiären Schluffen/Tonen (Baugrundsichten 3a/3b), wobei im oberflächennahen Tiefenbereich tertiäre Sande vorherrschen.

Bei den durchgeführten Baugrunderkundungen wurden keine Böden mit Schadstoffgehalt erbohrt. Auch anderweitige Hinweise auf einen Schadstoff- bzw. Altlastenverdacht liegen nach Untersuchungsstand des Bodengutachterbüros für das Untersuchungsgelände nicht vor.

Im Bereich des Forstwaldes ist von einem naturnahen Bodenaufbau auszugehen. Im Bereich der Grünfläche handelt es sich derzeit noch um Ackerland.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund der erbohrten Bodenverhältnisse (teils natürliche Sande mit erhöhten Schluffanteilen, teils natürliche Schluffe/Tone) ist mit einem Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser zu rechnen.

Für die Landwirtschaft hat der Boden eine untergeordnete Bedeutung, da im rechtswirksamen FNP der überwiegende Flächenanteil als GE und Grünfläche dargestellt ist. Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen weisen gemäß Bodenschätzungskarte eine unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit im Vergleich zum landkreisweiten Durchschnitt auf.

Im Bereich der Waldfläche ist ein naturnäherer Bodenaufbau anzunehmen. Hier liegen keine Störungen durch direkte Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder durch mechanisches Bearbeiten vor. Insgesamt ist die Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und -reinigungsfunktion sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit in ihrer Bedeutung deutlich höher zu bewerten, jedoch infolge der benachbarten gewerblichen Nutzung (PeLa) eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Die FNP-Änderung ermöglicht keine Nutzung, von der schädliche Stoffeinträge in den Boden ausgehen.

Im Wald und der Grünfläche gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Für die Änderung von GE zu SO ist grundsätzlich von keiner Auswirkung auszugehen. **In Summe ergeben ich durch die FNP-Änderung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.**

Die beschriebenen Auswirkungen können durch die Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen auf Bebauungsebene teilweise minimiert werden (z.B. Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers). So können die Restversickerung des Bodens unterstützen.

4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Der Ortsteil Stetten wird durch die Staatsstraße St2047 in das östlich liegende Wohngebiet und die westlich liegenden Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen geteilt. Das bestehende Gewerbegebiet „PeLa“ ist weitestgehend bebaut bzw. versiegelt, gleiches gilt – mit Ausnahme des Wäldchens im Osten und der Grünfläche im Norden des Änderungsbereichs – für das gesamte im rechtswirksamen FNP dargestellte Gewerbegebiet, das in SO umgewandelt wird.

Bewertung:

Der Änderungsbereich ist laut FNP größtenteils für bauliche Zwecke vorbestimmt und hat in diesem Bereich für das Schutzgut Fläche keine Bedeutung. Die gegenständliche Änderung betrifft den teilweisen Entfall des Wirtschaftswaldes zugunsten des Sondergebietes sowie von Grünfläche zu Sondergebiet. Eine Zerschneidung von Flächen ergibt sich nicht, da die Änderung das gewidmete Bauland kompakt integriert.

Insgesamt weist das Schutzgut Fläche einen mittleren Wert auf.

Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Durch das Vorhaben ergeben sich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche, da lediglich Flächen im Umfang von ca. 0,5 ha neu in Anspruch genommen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Flächeneffizienz und Bodenschonung zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Beschreibung:

15 m nördlich des Plangebiet verläuft ein Graben, der in Teilen als Biotop „Feuchtbiotop westlich Stetten“ ausgewiesen ist. Der Graben liegt topographisch am niedrigsten Geländepunkt, gleichzeitig fungiert er bei Starkregenereignissen als Fließweg mit einem starken Abfluss. In einem nördlichen und südlichen Puffer um den Graben ist zudem ein wassersensibler Bereich ausgewiesen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Bereichen oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Gegensatz zu Überschwemmungsgebieten sind für wassersensible Bereiche jedoch keine konkreten Überschwemmungsrisiken definiert.

Bei den vor Ort durchgeführten Baugrunderkundungen wurde aufgrund der teils schluffig-tonigen, d. h. wasserstauenden Schichten bei insgesamt 7 von 12 Kleinrammbohrungen Schichtenwasser bzw. austauendes Sickerwasser festgestellt. Ein durchgängiger Schichtgrundwasser konnte bis zur maximalen Bohrtiefe von 6,2 m u. GOK nicht feststellen.

Zusammengefasst berührt der gegenständliche Änderungsbereich einen ausgewiesenen wassersensiblen Bereich im nordwestlichen Teilbereich, zudem ist aufgrund der topografischen Verhältnisse bei starken Niederschlägen mit Schicht- und Hangabflusswasser zu rechnen.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind von der geplanten Änderung nicht betroffen, auch liegt das Vorhaben in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.



Abb. 3: Ausschnitt vom Plangebiet (blau) und seiner Umgebung mit wassersensiblen Bereich (beige), Oberflächenabfluss/ Sturzflut (rot, orange, gelb) sowie das ausgewiesene Biotop (rosa).
Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abrufstand Juli 2026.

Bewertung:

Die Bodenverhältnisse wurden nur für die als GE dargestellten Bereiche geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass Bereich der Änderungsflächen Wald und Grünfläche vergleichbare Bodenverhältnisse vorherrschen.

Aufgrund der lokal variierend ab Tiefen von ca. 0,8 m bis 5,2 m unter Bohransatzhöhe erbohrten schluffig-tonigen, d. h. wasserstauenden Schichten muss je nach Niederschlagsgeschehen ggfs. mit einem erheblichen Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser gerechnet werden. Auf Bebauungsplanebene ist dies insbesondere zu berücksichtigen.

Die Fläche südlich des Grabens, also der nördliche Teil des Plangebietes, hat aufgrund ihrer Lage in einem wassersensiblen Bereich eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Wasser. Wassersensible Bereiche sind für den Wasser- und Naturhaushalt

als wertvoll zu beurteilen. Auf diesen Flächen sollten vorrangig Maßnahmen zur ökologischen und hydrologischen Verbesserung stattfinden. Diese sind in dem Ausgleichskonzept zu integrieren.

Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist noch keine konkrete Ausführungstiefe bekannt. Daher kann zu diesem Zeitpunkt lediglich eine überschlägige Überprüfung von negativen Auswirkungen durchgeführt werden. Für eine konkretere Ausführungstiefe wird auf die nachfolgende Bebauungsplan-Ebene verwiesen.

Die dauerhafte Überbauung und Versiegelung wird die Grün- und Waldbereiche dem natürlichen Wasserkreislauf entziehen. Das Niederschlagswasser kann dort nicht mehr infiltrieren, was zu einer dauerhaften, örtlichen Minderung der Grundwasserneubildung führt.

Da in den nördlichen Graben aufgrund wasserwirtschaftlicher Vorgaben kein zusätzliches anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden darf, entsteht ein zwingender Bedarf an eigenen Retentions- und Entwässerungsflächen/-maßnahmen, hierfür ist in der 7. FNP-Änderung eine Fläche zur Entwässerung aller öffentlichen Grundstücke vorgehalten. Das auf dem SO anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern.

Durch das Vorhaben ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkten Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort.

Beschreibung:

Gemäß der Planungshinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Oktober 2021) liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb eines regionalen Kaltluftströmungssystems, auch fungiert der nördliche Graben nicht als lineare bzw. flächenhafte Kaltluftleitbahn in Richtung des Wirkraumes. Das östlich angrenzende Gelände des bestehenden Gewerbegebietes ist der Belastungsstufe 3 zugeordnet, dieses weist aufgrund seiner gewerblichen Nutzung allerdings grundsätzlich keine Wohn-/Schlaffunktionen vor (Flächen, die unter Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden).

Als Ausgleichsraum werden grundsätzlich Grün- bzw. Freiflächen bewertet, die für eine klimatische Entlastung des Wirkraumes in der Nacht beitragen. Wäldern kommt hierbei aufgrund ihrer besonderen klima-ökologischen Wirkung als Kühlinselfunktion am Tage eine Sonderfunktion zu.

Sowohl der betroffene Forstwald im Änderungsbereich als auch der nahegelegene Wald im Westen tragen nach der Planungshinweiskarte insbesondere tagsüber zu einer lokalen Kühlung der Umgebung bei.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichsraum auf, die mit dem FNP 29025 entfallen ist. Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurden außerdem keine sensiblen Auenböden oder Torfböden o.ä. festgestellt.



Abb. 4: Ausschnitt Planungshinweiskarte mit schematischer Lage des Änderungsbereiches (rot).
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Oktober 2021.

Bewertung:

Der Änderungsbereich umfasst weitestgehend Flächen (geplantes GE) ohne kleinklimatische Wirkung.

Dem Forstwald kommt wiederum eine **hohe klimatische Bedeutung** zu, da er sowohl als Teil einer Grünverbindung (siehe Kap. 4.5) einzustufen ist als auch tagsüber zur Kühlung der Umgebung beiträgt. Gleichzeitig haben Gehölzflächen eine hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen und wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften aus. Jedoch sind die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima durch den Wald auf Grund seiner geringen Größe begrenzt.

Der Graben ist insgesamt aufgrund der Topographie als lokale Kaltluftabflussbahn zu bewerten, der in seinem Verlauf mehrere Gehölzinseln miteinander verbindet. Die Fließrichtung der Kaltluft verläuft im langfristigen Mittel nach Osten.

Kaltluftabflussbahnen und Wälder haben eine **hohe Bedeutung** für das Geländeklima und können ab einer Größe von 0,5 bis 1,0 ha durch klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Flächen und dem kühleren Umland zu einer klimatischen Entlastung beitragen.

Aufgrund der topographisch nach Norden abfallenden Lage, den Bodenverhältnissen, dem Verlust einer Waldfläche und dem Einflussbereich des Grabens erweist sich der Änderungsbereich als vergleichsweise empfindlich gegenüber Hitzebelastungen, Stürmen und extremen Niederschlägen.

Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Der überwiegende überplante Flächenanteil betrifft gewerbliches Bauland, das höchstens eine untergeordnete klimatische Funktion aufweist. Durch den Verlust einer Waldfläche gehen wichtige klimatische Funktionen wie die lokale Kühlung, Bindung von Treibhausgasen und Luftreinhaltung verloren. Durch die geringe Größe der Fläche ist deren positiver Einfluss auf das Kleinklima jedoch begrenzt.

Der klimatisch sensible Bereich des Grabens mit seiner örtlichen Kaltluftabflussbahn bleibt unberührt. Die Rodung des Waldes wird auf das erforderliche Maß beschränkt, die Gehölze entlang des Grabens bleiben erhalten. Die Flächen nördlich und südlich des Grabens sind in der FNP-Änderung als Grünfläche gesichert. Dort sollen Maßnahmen für den erforderlichen Kompensationsbedarf umgesetzt werden, die durch ein integratives Gesamtkonzept positive und direkte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, biologische Vielfalt und Landschaftsbild entfalten sollen.

Der zu rodende Wirtschaftswald wird zudem 1:1 aufgeforstet. Hierbei ist auf einen mit biologischer Vielfalt ausgelegten Waldumbau zu achten, sodass langfristig wichtige mikroklimatischen Funktionen erhalten und gestärkt werden.

Trotz der angestrebten Aufwertungen um den Graben ist aufgrund der Reduzierung der Waldfläche mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Geländeklima zu rechnen. Dies verpflichtet zur Notwendigkeit, den lokal wirksamen, geländeklimatischen Funktionsverlusten im Zuge der vertieften Bebauungsplanung entgegenzuwirken. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen zur Reduzierung lokaler Hitzeinseln. Zudem sind hinsichtlich der Grün-/ unbebauten Flächen innerhalb der geplanten, bebauten Bereiche die klimatischen Aspekte an gesunde Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die 7. FNP-Änderung ist eine Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt, deren Ergebnis hier dargestellt und das Basis für die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung auf Bebauungsplanebene ist.

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:

Planungsrechtlich ist der flächengrößte Anteil im rechtsverbindlichen FNP als Gewerbegebiet dargestellt, im Nordosten ist Waldfläche und im Nordwesten Grünfläche gewidmet. Die neue Darstellung ändert die Gewerbefläche zu Sondergebiet, auch ein Teil der Waldfläche wird durch die Sondergebietsausweisung entfallen. Im Norden reduziert sich die Grünfläche entsprechend der Baugebietsausdehnung.

Im Bestand wurde noch keine Bebauung vollzogen, der Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung umfasst insgesamt mehrere Teilflächen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Der überwiegende Anteil wird derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Osten befindet sich ein nadelholzgeprägter 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 in einer Senke des Biotops und die damit verbundene Bodenfeuchte die funktionale Abhängigkeit der Flächen vom lokalen Wasserhaushalt unterstreichen.

Im Zuge der ASP wurden, unabhängig von der im FNP dargestellten gewerbliche Nutzung und der Ausdehnung des tatsächlichen Plangebietes, folgende Flächen geprüft

Landwirtschaftsflächen:

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sowohl innerhalb des Änderungsbereichs als auch umliegend weisen eine intensive Bewirtschaftungsform auf.

Wirtschaftswald:

Bei dem im Osten gelegenen Waldbestand handelt es sich um einen nadelholzgeprägten Wirtschaftswald. Dieser weist in Teilen strukturreichere Bereiche auf (laubholzdominierter Waldrand im Westen und Baumartendurchmischung). Aufgrund von Kalamitäten (Schädlingsbefall durch Borkenkäfer) erfolgte im Jahr 2025 ein Kahlhieb auf der südlichen Teilfläche.

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.

Weitere umliegende Flächen:

Graben

Der Graben im Norden ist in Teilbereichen – außerhalb des Änderungsbereichs – als gesetzlich geschütztes Biotop „Feuchtbiotop westlich Stetten“ mit der Biotopnummer 7734-1001 (gem. BayNatSchG/BNatSchG) ausgewiesen und umfasst auch westlich angrenzende Sumpfwaldbereiche und Großseggenriede.



Abb. 5: Biotopkartierung (rosa Flächen) und Lage Änderungsbereich (rot, schematisch), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2026.



Abb. 6: Aufnahmen vom als Biotop ausgewiesenem Graben im nördlichen Bereich der Fl. Nr. 377, li. im März 2026 mit starkem Algenbewuchs und einem Grasfrosch-Laichballen; re. trockenengefallener Bereich mit Algenresten und starkem Vegetationsbewuchs im Mai 2026. Quelle: Eigene Aufnahmen PV.

Wald mit Quelle:

Nordwestlich an den Änderungsbereich schließt ein naturschutzfachlich hochwertiger Komplex aus Sumpfwald (Hauptbiotoptyp 50 % Flächenanteil) und begleitenden Feuchtbiotopstrukturen an. Das Mosaik setzt sich laut Bestandserfassung u. a. aus Großseggenrieden (15 %), feuchten Hochstaudenfluren (15 %) sowie Landröhrichtbeständen (15 %) zusammen.

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.

Quellwälder stellen aufgrund ihrer ganzjährig hohen Bodenfeuchte, des ausgeglichenen Mikroklimas sowie der naturnahen Gewässerstrukturen wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar. Insbesondere sind sie für feuchtigkeitsliebende und störungsempfindliche Arten von hoher Bedeutung. Die dauerhaft feuchten Bereiche eignen sich besonders als Lebensraum für Amphibien. Die Quellbereiche und kleinen Gerinne bieten zudem Lebensräume für zahlreiche wassergebundene Wirbellose. Für Vögel und Säugetiere dienen Quellwälder als Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum. Durch den Quellverlauf nach Nordwest und den von Nordost kommenden Graben, übernimmt der Wald des Weiteren eine wichtige lokale Funktion als Wanderkorridor.

Westlich der bestehenden S-Bahn-Trasse ist ein weiteres Feucht-Biotop „Hochstaudenbestand, westlich Stetten“ (Biotop-Nr. 7734-0006) ausgewiesen. Der Hauptbiotoptyp wird mit Begleitgehölzen entlang des feuchten Grabens angegeben, außerdem sind feuchte und nasse Hochstaudenfluren weitere Biotoptypen. 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.

Bewertung:

Landwirtschaftsflächen:

Die bis dato als gewerbliche Flächen dargestellten, sind noch in landwirtschaftlicher Nutzung und haben eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie sind von einer geringen Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat geprägt. Die saP auf Ebene des Bebauungsplans legt ein Augenmerk Feldvögel z.B. auf Feldlerche, Rebhuhn oder Wiesenschafstelze.

Wirtschaftswald:

Die südliche Teilfläche liegt derzeit als Schlagflur vor, rechtlich handelt es sich nach wie vor um Waldfläche. Nach Aussage der zuständigen Fachbehörde bleibt der Wald, der erhalten wird, Wald im bisherigen Sinne und wird damit als „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum“ gesichert. Auch der zu rodende Teil des Wirtschaftswaldes bietet grundsätzlich Lebensraum für unterschiedliche Arten. So ist für Vogelarten (Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter) Lebensraum vorhanden. Auch Fledermäuse können in dem strukturreichen Waldrand, in dem mehrere Bäume mit Höhlen, Spalten und abgeplatzter Rinde vorhanden sind, vorkommen. Für Reptilien ist der Komplex aus Gewässer, Wald, Kahlschlagfläche und angrenzendem Gewerbegebiet ebenfalls ein potenzieller Lebensraum.

Die bisherigen Kartierungen haben keine Verbotstatbestände ergeben. Zur Prüfung und Bewertung von möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten und den zu veranlassenden Maßnahmen wird auf die durchgeführte saP verwiesen.

Weitere umliegende Flächen

Graben (auf Teilflächen als Biotop ausgewiesen):

Dem Graben 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. Im Bestand weist der Graben allerdings aufgrund der angrenzenden Nutzungen einen hohen Nährstoffeintrag auf (Eutrophierung), der sich durch ein starkes Algenwachstum ausdrückt. Auch der Uferbereich bzw. die Randbereich des nach Nordosten und Nordwesten abfließenden Grabens sind von nitrophilen Hochstaudenfluren geprägt, die von Eutrophierung (Nährstoffeinträge aus angrenzender Landwirtschaft) betroffen sind.

Wald mit Quelle:

Insgesamt weisen Quellwälder eine hohe Bedeutung für die Biodiversität auf. Aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen und ihrer häufig naturnahen Ausprägung eignen sie sich insbesondere für feuchtigkeitsgebundene, strukturabhängige sowie naturschutzfachlich wertgebende Arten. Aufgrund dieser hohen Bedeutung für Arten und biologische Vielfalt ist der Quellwald, obschon außerhalb des Plangebietes gelegen, in der saP mit darzustellen.

Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Landwirtschaftsflächen

Keine Auswirkungen

Wirtschaftswald

Durch die Rodung des Wirtschaftswaldes und dem damit einhergehenden Verlust der Lebensräume des strukturreichen Waldrandes ergeben **sich mittlere Auswirkungen auf die Artenvielfalt**.

Weitere umliegende Flächen

Graben (auf Teilflächen als Biotop ausgewiesen):

Das ausgewiesene Biotop wird erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind generell verboten. Durch eine Nutzungsänderung der angrenzenden Flächen (künftig Grünfläche) ist aufgrund des Verzichtes bzw. deutliche Reduzierung von Nährstoffeinträgen von einer erheblichen Verbesserung des Biotop-Zustandes auszugehen. Eine positive Rückkopplung ergibt sich verstärkt durch die Umsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar um den Graben, dort können unterschiedliche Belange wie u. a. der Artenschutz, die Biotopvernetzung, die Bodenverbesserung und der Wasserhaushalt zur lokalen Verbesserung führen. Konkrete Ausführungen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplan-Ebene.

An der Stelle wird darauf verwiesen, dass technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit regelmäßigem Pflege- und Wartungsaufwand sowie der damit verbundenen eingeschränkten Bewuchsmöglichkeit im Regelfall nicht den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechen. Diese technischen Einrichtungen sind separat von den eigentlichen Kompensationsmaßnahmen zu betrachten. Im auszuführenden

Ausgleichskonzept können Maßnahmen gezielt integriert werden, die über die reine Niederschlagswasserbeseitigung hinausgehen: Durch ein stimmiges Gesamtkonzept können feuchte oder sumpfige Flächen auf den angrenzenden Flächen geschaffen oder erhalten werden, was zu einer nachhaltigen naturschutzfachlichen Aufwertung des Gebiets beiträgt.

Wald mit Quelle:

Die Erhaltung und funktionale Stärkung dieses Biotops ist erklärtes Planungsziel. Im Rahmen des integrierten Ausgleichskonzepts sollen durch gezielte Maßnahmen im Nahbereich die negativen Randeffekte aus der intensiven Landnutzung minimiert und die Biotopqualität nachhaltig gesichert werden. Für weitere Ausführungen wird auf die nachfolgende Bebauungsplan-Ebene verwiesen.

Insgesamt sind die Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut Arten und Biotope als mittel einzustufen. Das erforderliche Ausgleichskonzept muss den teilweisen Waldverlust und die möglichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz adäquat (z. B. CEF-Maßnahmen) berücksichtigen.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen.

4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, wie Denkmäler und Bestandsgebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher von der Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen den biotischen Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Luft sowie dem Schutzgut Mensch auf.

Prognose:

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. kumulativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten. Die wesentlichen funktionalen Abhängigkeiten stellen sich wie folgt dar:

Boden/ Wasser/ Klima (Bioklima): Durch Entfall eines Teils des Wirtschaftswaldes und der Grünfläche kommt es lokal zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, verminderter Grundwasserneubildung und einem reduzierten Kaltluftproduktionspotenzial. Da die Änderung das gewidmete Bauland jedoch kompakt integriert und im nachfolgenden Bebauungsplan klima- und versickerungsfördernde Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Parkdeck statt flächenintensiven offenen Stellplätzen, -Versickerungsmulden und -becken) weiterzuverfolgen sind, strahlen diese abiotischen Effekte nicht negativ auf angrenzende Räume aus.

Boden/ Pflanzen (Wald)/ Orts- und Landschaftsbild: Der Verlust eines Teils des Wirtschaftswaldes führt direkt zu keiner Veränderung des lokalen Landschaftsbildes, vielmehr wird die landschaftsgliedernde Fernwirkung durch die Ausgleichsmaßnahmen der nördlichen Grünfläche verbessert.

Grünstruktur/ Mensch: Zwischen der neu konzipierten Sicherung der Grünfläche im Grabenbereich und dem Schutzgut Mensch ergibt sich eine positive Wechselwirkung. Die dort geplanten landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wirken der lokalen Hitzeinselbildung entgegen und werten gleichzeitig das visuelle Wohnumfeld in der Wahrnehmung von Norden her auf.

Schützenswerte, hochgradig feuchteabhängige Vegetationsbestände oder sensible Wohngebiete, die durch eine mögliche Veränderung des lokalen Kleinklimas oder des Oberflächenwasserabflusses existenziell betroffen sein könnten, befinden sich nicht im unmittelbaren Einflussbereich des Vorhabens.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 7. FNP-Änderung können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Verwaltungsstandortes eines Stromnetzbetreibers einschließlich seiner technischen und verkehrlichen Erschließung geschaffen werden. Folglich wirkt bei Nichtumsetzung der rechtskräftige Stand im FNP weiterfort, der eine gewerbliche Nutzung an dem Standort und eine Erschließung von Norden über das Biotop und die Grünfläche erlaubt. Unter diesen Umständen würde der Wirtschaftswald erhalten bleiben. Die Grünfläche südlich des Grabens, das Biotop und die landwirtschaftliche Fläche im Norden wären infolge der Flächenverluste für die Erschließung stark beeinträchtigt.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird durch die Umwidmung von Gewerbe (GE) zu Sondergebiet (SO) eine klar abgrenzbare Fläche zur Entwicklung des geplanten Verwaltungsstandortes geschaffen. Dies geht zulasten eines bestehenden Wirtschaftswaldes, der im Zuge der Planungen Großteiles entfallen wird.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

6.2 Ausgleich

Die Inhalte der 7. Änderung des FNP beziehen sich auf die neue Darstellung des Sondergebietes für ein geplante Verwaltungs- und Betriebsgebäude und einer Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafostation sowie potenzielle Regenrückhaltebecken und Versickerungsbereiche). Geändert werden die gewerblichen Baugebiete, ein Teil der Wald und Grünfläche. Die Waldfläche bleibt im nördlichen Randbereich erhalten, Flächen für die Landwirtschaft werden zu Grünflächen.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche erforderlich. Nach einer überschlägigen Berechnung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 wird für den gesamten Änderungsbereich zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes ein Kompensationsbedarf zwischen 60.000 und 90.000 Wertpunkten erforderlich. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Nahbereich der Eingriffsfläche auf der nördlichen und südlichen Teilfläche um den bestehenden Graben umgesetzt. Hierfür werden integrativ die Belange der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden- und Wasserverhältnisse sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Die zu rodende Waldfläche ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Hierfür steht eine im Gemeindeeigentum befindliche Fläche im Ortsteil Arnbach, südlich der S-Bahntrasse, zur Verfügung.

Ausgleichskonzept und Entwicklungsziele:

Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen in Stetten im Bereich des Grabens umfasst die ökologische Aufwertung des bestehenden Feuchtbiotops sowie die Stärkung des regionalen Biotopverbunds. Hierzu ist die Anlage einer gestuften Saumstruktur vorgesehen: Ausgehend vom Graben soll sich der Bewuchs über Saum- und Gebüschstrukturen bis hin zu Feldgehölzen entwickeln, was die ökologische Wertigkeit des Grabensystems nachhaltig steigert. Gleichzeitig fungiert dieser Bereich als Wanderkorridor, der isolierte Gehölzbestände miteinander vernetzt. Die detaillierte Ausgestaltung des Konzepts erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Behördenabstimmung (Scoping):

Da die aktuellen Planungen naturschutzfachlich sensible Bereiche sowie Waldflächen beanspruchen, wurden frühzeitig Scoping-Termine mit den zuständigen Behörden und Fachstellen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen flossen vollumfänglich in das Ausgleichskonzept ein.

Artenschutz und Eingriffsregelung:

Sofern planungsrelevante Arten vom Vorhaben betroffen sind, werden die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die erforderlichen artenschutzrechtlichen

Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) konzeptionell miteinander verknüpft, um bestmögliche Synergieeffekte zu erzielen.

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Konkrete Maßnahmen zum Artenschutz aus der saP (Bebauungsplan-Ebene) abzuleiten. Deren Ergebnisse sind in die weiteren Planungen, insbesondere in den Bebauungsplan, zu übernehmen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bereits im Rahmen der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht und die gewerblichen Bauflächen in Stetten ausgewiesen. 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.

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Für die Bewertung ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und mehreren Bestandsaufnahmen vor Ort. Im Laufe der Planungen wurden außerdem Abstimmungen und Besprechungen mit Behörden durchgeführt, um frühzeitig und lösungsorientiert die betroffenen Belange berücksichtigen zu können.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Bayern-Atlas
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Landschaftssteckbrief 6200 „Donau-Isar-Hügelland“ des Bundesamtes für Naturschutz

- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen
- Regionalplan Region München
- Umwelt-Atlas Bayern

Folgende Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung erstellt und berücksichtigt:

Bodengutachten:

- Geotechnische Untersuchung von NICKOL & PARTNER AG für die Fl.Nrn. 377, 377/1, 377/2 und 382, alle Gemarkung Rumeltshausen; Projektnummer 14257-01, Endberichtsdatum 27.01.2026. Der Aufgabenstellung lag hierfür die Planung eines technischen Betriebsgebäudes von TenneT TSO GmbH zugrunde.
- Baugrundgutachten von Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH für die Fl.Nrn. 705, 705/1, Gemarkung Puchschlagen, und 378, Gemarkung Rumeltshausen; Projektnummer B251531, Endberichtsdatum 21.05.2026. Der Aufgabenstellung lag hierfür die langfristig geplante Gewerbegebietserweiterung nach Westen, angrenzend zum geplanten Betriebsgebäude von TenneT, zugrunde.

Kenntnislücken:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des gegenständlichen Umweltberichtes lagen folgende Gutachten und Fachplanungen nicht vor. *Eine abschließende Prüfung aller umwelt-relevanten Beeinträchtigungen und Auswirkungen kann erst mit dem Vorliegen dieser Informationen erfolgen. Diese sind spätestens im Zuge der Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigen:*

- Entwässerungsgutachten
- Immissionsschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Rahmenplan
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Konkrete Maßnahmen zum Artenschutz sind noch nicht bekannt. Die Ergebnisse der im Jahr 2026 durchgeführten saP sind in den weiteren Planungen, insbesondere der Bebauungsplan-Ebene, zu übernehmen.

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2025) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: Juli 2026

BayLfL Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: **Landwirtschaftliche Standortkartierung**

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: Juli 2026

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: Juli 2026

BfN 2026 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand Juli 2026

BayStMFH (2025) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: Juli 2026

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf, Stand: Dez. 2021

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020/2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018, 01.01.2020 und 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD: **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

BRD: **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV)

BRD: **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

BRD: **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

BRD: **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)