Gemeinde	**Schwabhausen** Lkr. Dachau
Bebauungsplan	„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	Kulosa QS: DB
Aktenzeichen	SWH 2-64
Plandatum	10.11.2026 (Entwurf) 21.04.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage 3
2.2 Nutzungen 4
2.3 Eigentumsverhältnisse 5
2.4 Erschließung 5
2.5 Emissionen 5
2.6 Flora/ Fauna 5
2.7 Boden 6
2.8 Wasser 8
2.9 Denkmäler 9

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 9
3.1 Flächennutzungsplan 9
3.2 Bebauungspläne und Satzungen 10
3.3 Städtebauliche Rahmenpläne 10

4. Städtebauliches Konzept 11

5. Planinhalte 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 14
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 14
5.5 Bauliche Gestaltung 14
5.6 Verkehr und Erschließung 15
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 17
5.8 Immissionsschutz 20
5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung 21
5.10 Altlasten, Bodenschutz 21
5.11 Flächenbilanz 22

6. Alternativen 22

7. Verwirklichung der Planung 22

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzept (2023) und des Strukturkonzeptes aus dem Rahmenplan „Gewerbegebiet Stetten“ im Ortsteil Stetten Gewerbeflächen zu entwickeln. Dies tut sie bedarfsangepasst und unter Einhaltung landesplanerischer Vorgaben (Anbindegebot, Innenentwicklung). Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben für die Ansiedlung eines Stromnetzbetreibers geschaffen. Das standortgebundene Vorhaben nutzt die räumliche Nähe zum Umspannwerk. Der Standort befindet sich in naturräumlich sensibler Lage (Nähe Biotop, topographisch bewegt, anspruchsvoller Baugrund).

Der Bebauungsplan schafft neben dem Baurecht für das Vorhaben des Stromnetzbetreibers die rechtlichen Grundlagen für die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung einschließlich

- Parkdeck
- Anlage eines Kreisverkehrs
- neue Erschließungsstraße (zunächst als Stich)
- Versorgungsfläche (v. a. zur Niederschlagswasserbeseitigung)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht erstellt. Für den Ausgleich wurde ein Gesamtkonzept erstellt, das die langfristig geplante GE-Ausweisungen westlich des Bebauungsplan-Umgriffs mitdenkt. Diese wurde mit den Fachbehörden abgestimmt. Bilanziert und ausgeglichen werden im vorliegenden Umweltbericht die Eingriffsflächen des gegenständlichen Verfahrens.

Die Informationen zu Natur und Arten wurden kartiert und mit den zuständigen Fachbehörden beraten. Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung basieren auf den Ergebnissen der Kartierung und der Abstimmung mit den Behörden.

2. Plangebiet

2.1 Lage



Abb. 1 Lage Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische

Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.03.2026

Das Plangebiet für das Sondergebiet „Control Center“ erfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha am heutigen westlichen Ortrand des Ortsteils Stetten. Es schließt unmittelbar an die bestehende, vorwiegend gewerblich genutzte Fläche auf dem sogenannten PeLa-Gelände an, das zwischen der Dachauer Straße und der Dorfstraße liegt.

Das Gebiet umfasst Teile der Grundstücke Fl. Nrn. 377 (TF), 377/1, 377/2, 387 (TF), 394 (TF), 394/1 (TF) und 382 (TF), alle Gemarkung Rumeltshausen sowie Fl. Nr. 705/1 (TF) Gemarkung Puchschlagen. Fl. Nr. 387 (TF) ist die Kreisstraße des Landkreises Dachau.

Das Gelände ist von Süden nach Norden abschüssig und fällt von ca. 503,60 m auf 497,20 m ü NHN.

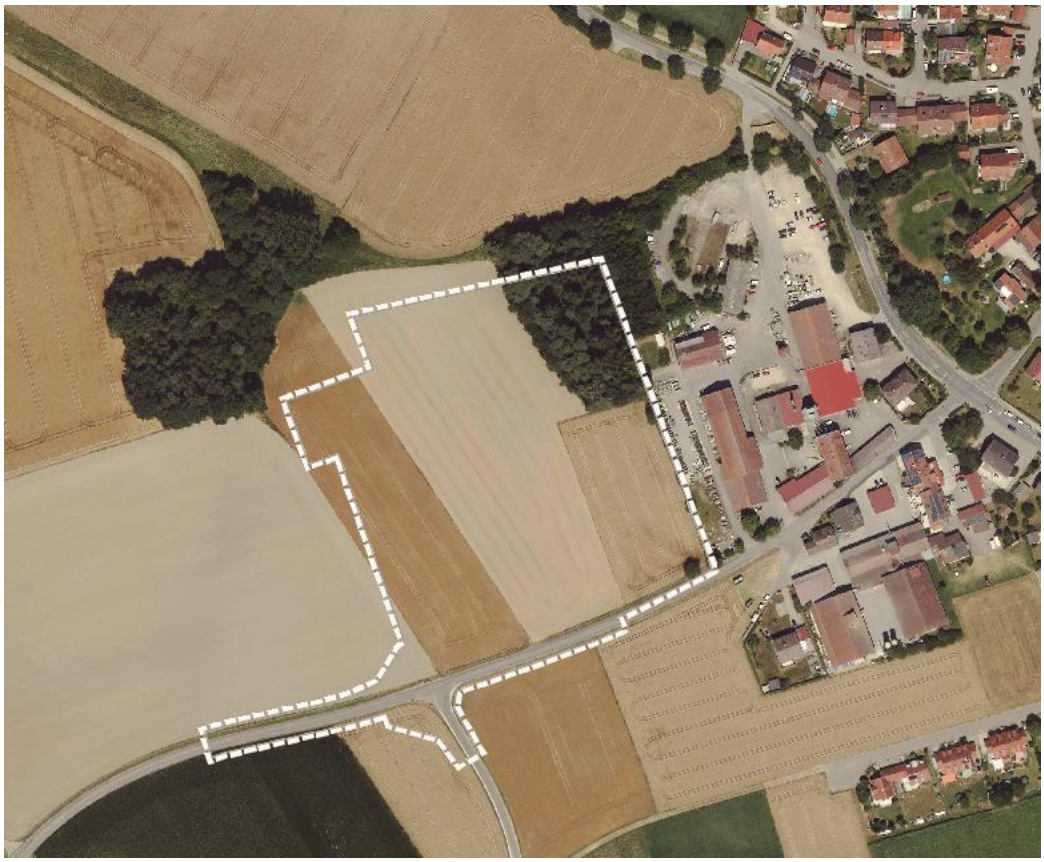


Abb. 2 Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2020

2.2 Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein kleines forstwirtschaftlich genutztes, teilweise kahl geschlagenes Waldstück.

Nach Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten liegt das PeLa-Gelände mit gemischter Nutzung. Es handelt sich überwiegend um Gewerbe, auch Wohngebäude und Kunstatelier (ehem. Schreinerei) sind vorhanden.

Südlich der Dorfstraße und der Kreuzung mit der Dachauer Straße befinden sich ein Agrarhandel (ehem. landwirtschaftliche Hofstelle), ein Hotel mit Gastwirtschaft und Wohnnutzungen. Im weiteren Verlauf der Dorfstraße nach Westen befindet sich

jenseits der Bahn am Bahnübergang ein Betrieb zur Getreideverwertung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gelände für das Sondergebiet an einen Stromnetzbetreiber zu veräußern.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10, mit 10 m tiefer Anbauverbotszone[1]) erschlossen. Über die Kreisstraße ist das Plangebiet mit der durch Stetten verlaufenden Staatstraße St 2047 verbunden und über diese an das weitere überörtliche klassifizierte Straßennetz (weitere Staatsstraßen und die BAB 8) angebunden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist über die Dorfstraße und den entlang der S-Bahn-Trasse führenden Fuß- und Radweg in Richtung Schwabhausen sowie über die Dachauer Straße mit straßenbegleitendem Fuß- und Radweg eine Anbindung an den Hauptort und den S-Bahn-Haltepunkt Schwabhausen gegeben.

Die technische Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) soll im Zuge der Planungen für die weitere gewerbliche Entwicklung und für den Ortsteil Stetten insgesamt neu organisiert werden.

2.5 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Ackerflächen. Weitere Emissionen ergeben sich aus dem Verkehr auf der Staatsstraße und der Kreisstraße sowie der S-Bahn; dazu zählt auch der von Agrarhandel und Getreideverwertungsanlage initiierte Verkehr.

Auf dem benachbarten sog. PeLa-Gelände gibt es verschiedene gewerbliche Nutzungen u. a. Steinmetzbetrieb, Fensterbau, Kfz-Lagerung.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet enthält eine Waldfläche, die zur Verwirklichung der Planung gerodet werden soll. Es handelt sich um einen forstwirtschaftlich genutzten Wald, der auf Teilflächen im südlichen Bereich aufgrund von jüngsten Kalamitäten (Borkenkäferbefall) kahlgeschlagen wurde. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde dazu Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geführt.

Das nördlich des Plangebietes gelegene Biotop westlich Stetten Nr. 7734-1001 mitsamt dem Graben liegt außerhalb des überplanten Bereichs. Es handelt sich um eine Feuchtfläche mit einem Graben und Wald mit den vorkommenden Biotoptypen Sumpfwälder (50 %) sowie Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (15 %), Landröhrichte (15 %), feuchte und nasse Hochstaudenfluren (15 %). Der Graben übernimmt hierbei u. a. eine Funktion als Wanderkorridor für unterschiedliche Arten,

[1] Verweis auf das Ergebnis des Fachstellengesprächs der Gemeinde mit der Straßenverkehrsbehörde 30.01.2026

indem er die beiden Waldflächen verbindet. Topographisch liegt der Graben am tiefsten Punkt. Neben anfallendem Niederschlagswasser gelangen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch Nährstoffeinträge in den Graben, da dieser an einigen Stellen starken Algenbewuchs aufweist, der auf eine hohe Nährstoffbelastung zurückzuführen ist. Welche artenschutzrechtliche Relevanz der Graben und darüber hinaus die beiden Waldflächen sowie die Landwirtschaftsflächen einnehmen, ist Gegenstand speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Nach Stand vom 07.04.2026 wurde in dem Graben u. a. bereits ein Amphibienvorkommen sowie eine hohe Dichte an Vogelarten vorwiegend im westlich liegenden Wald belegt (s. auch Umweltbericht).

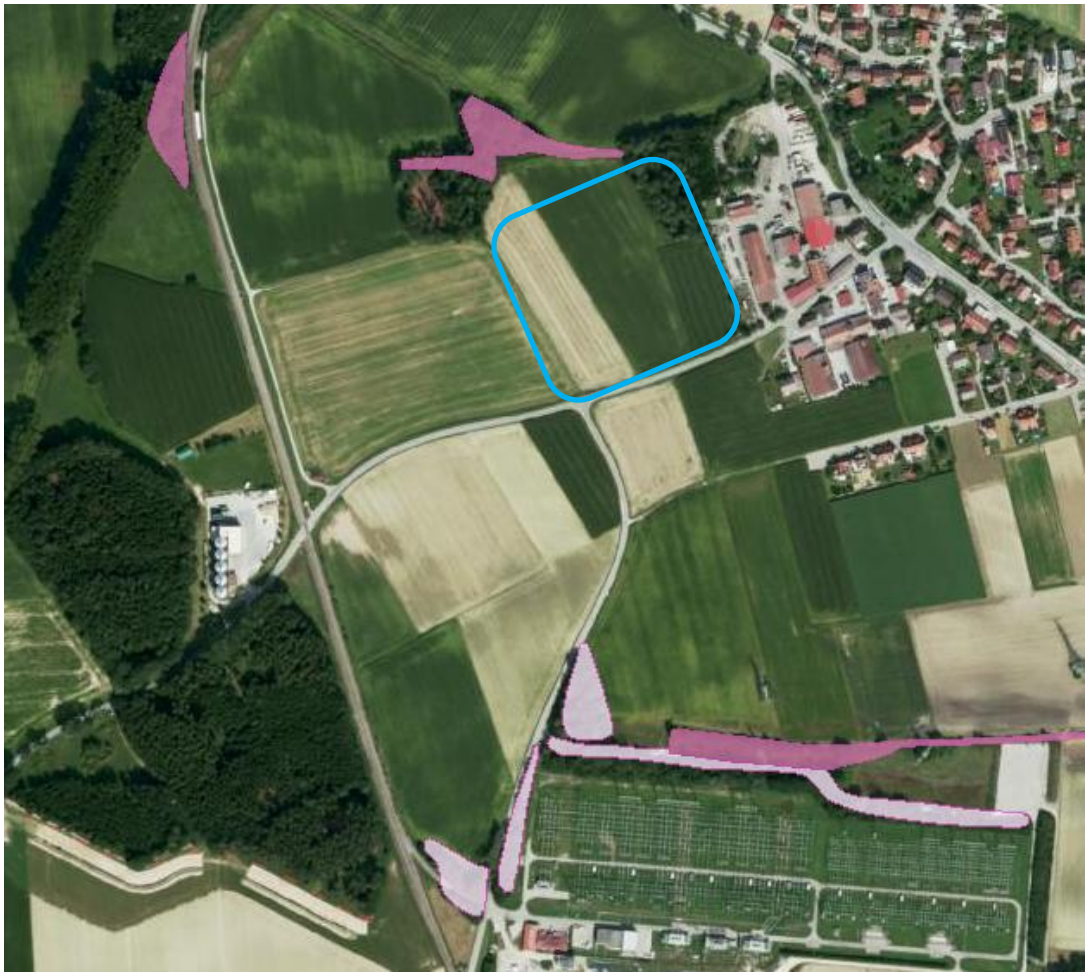


Abb. 3 Biotopkartierung mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 16.03.2026

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Die Übersichtsbodenkarte für Bayern (1: 25.000) gibt für das Plangebiet an:

- 47: fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse)
- 48a: fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
- 76a: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)



Abb. 4 Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.03.2026

In einer Baugrunduntersuchung durch das Büro Nickol & Partner AG, Gröbenzell vom 27.01.2026 wurden die Bodenverhältnisse im Detail untersucht.[2]

Ebenfalls wurde die Eignung der Fläche für Erdwärmesonden, Erdwärmekollektor und Grundwasserwärmepumpen anhand des UmweltAtlas Bayern grob geprüft. Dabei wurde die Bohrtiefe aus Gründen des Grundwasserschutzes auf 20 m begrenzt.

In diesem Zusammenhang ist auch die Kampfmittelbelastung untersucht und die Kampfmittelfreiheit festgestellt worden.

2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Die Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der schluffig-tonigen und damit wasserstauenden Schichten bei Niederschlagsereignissen mit dem Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser gerechnet werden muss.

Eine Versickerung mittels Rigolen ist voraussichtlich nicht möglich, es wird eine großflächige Versickerung über großzügig dimensionierte Mulden vorgeschlagen, ggf. mit zusätzlicher Rollkiesschicht. Alternativ kann eine Retentionsmulde in Frage kommen. Zu den Entwässerungskonzepten sind Abstimmungen mit den zuständigen Behörden erfolgt. Die von Gemeinde und Vorhabenträger vorliegenden Konzepte finden die Zustimmung der Fachämter.

2.7.3 Altlasten

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 oben angeführte Bodenuntersuchung beinhaltete keine Schadstoffuntersuchung.

[2] Vgl. „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Schwabhausen, OT Stetten. Gemarkung Rumeltshausen, Geotechnischer Bericht“, Nickol & Partner-AG, Gröbenzell 27.01.2026

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Zur Höhenlage des Grundwasserleiters können grobe Schlüsse aus weit entfernten Messpunkten gezogen werden wie z. B. sehr hoher Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle (GWM) 2 mit Hochwasser Amper-Dachau bei 484,86 m ü. NN und 0,7 m unter Gelände am 19.03.2026 oder an der Messstelle Dachau-Ost D56 bei 475,0 m ü. NN und 2,54 m unter Gelände. Letzterer Wert ist zugleich der obere Grundwasserstockwert der Isar. Auch das Wasserwirtschaftsamt kann die Höhenlage des Grundwasserleiters nicht benennen.

Nach einer neuerlichen Untersuchung und unter Einbeziehung eines Referenzprofils seitens des Wasserwirtschaftsamtes München ist darauf zu schließen, dass die grundwasserstauenden tertiären Schluffschichten im Plangebiet bis in Tiefen größer 30 m reichen können.[3]

Bei den Bohrungen wurde an verschiedenen Stellen Schichtenwasser in unterschiedlichen Tiefen von ca. 1,10 m bis 5,0 m angetroffen. Bis zu einer Tiefe von 6,2 m unter Gelände wurde kein durchgängiger Schichtgrundwasserleiter festgestellt.

2.8.2 Hochwasserschutz

Vorläufig gesicherte, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen befinden sich nicht im Plangebiet oder seiner Umgebung. Wassersensible Bereiche ziehen sich vom nördlichen Teil des Plangebietes in Richtung Bahn und von dort entlang von Gräben weiter in nordwestlicher und südlicher Richtung.

Aus der Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen ist ablesbar, dass der nördlich des Plangebiets verlaufende Graben einen starken Abfluss hat (rot) mit einem mäßigen Zulauf (gelb) aus dem Bereich des Waldes im Plangebiet. Von Osten kommt ein erhöhter Abfluss (orange).

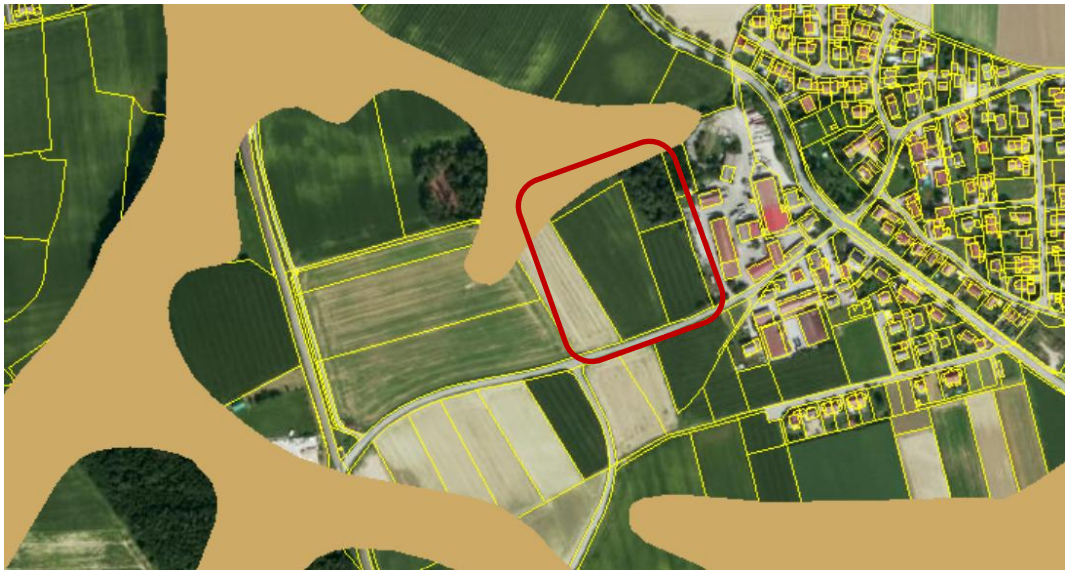


Abb. 5 Wassersensible Bereiche mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, abgerufen am

[3] Vgl. „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Stetten, hier: Mögliche Auswirkungen des Gebäudes auf Grund- bzw. Schichtenwasser“, Nickol & Partner AG, Gröbenzell, vom 02.09.2026

18.03.2026

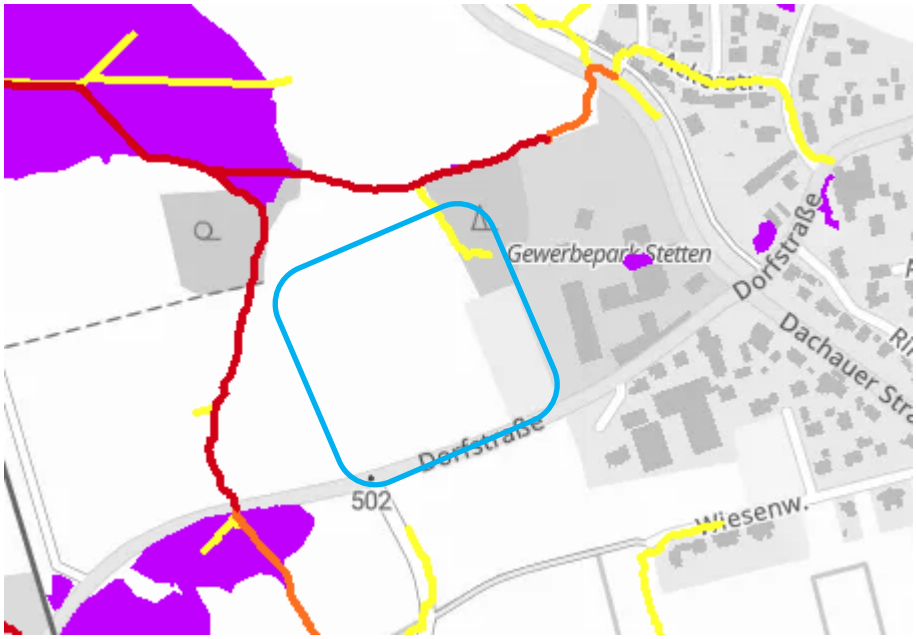


Abb. 6 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, potentielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und Aufstaubereiche mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 18.03.2026

2.9 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in seiner näheren oder weiter entfernten Umgebung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

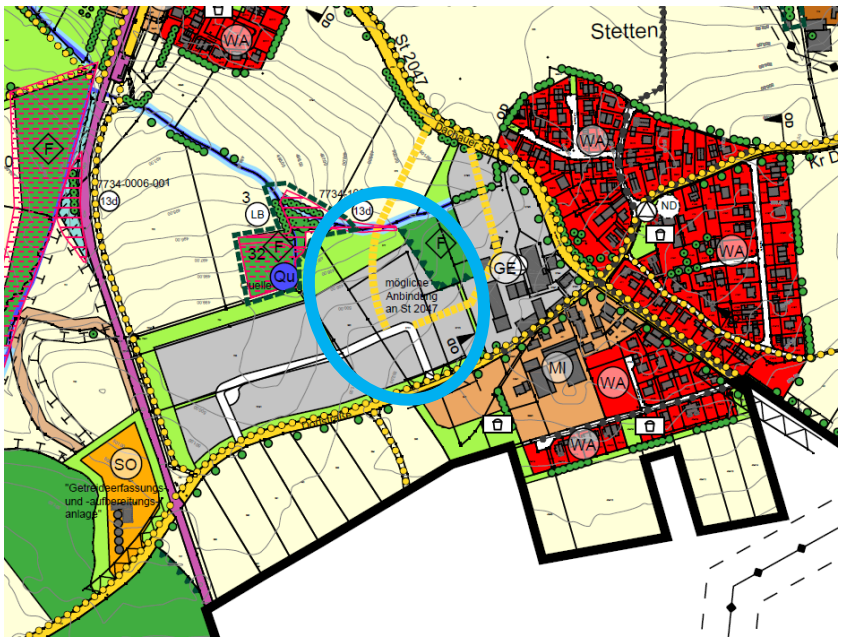


Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der 4. Änderung (wirksam seit 2025) mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als gewerbliche Baufläche sowie als Wald dar, auch potenzielle Erschließungsstraßen von der St 2047 sind verzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (7. FNP-Änderung). Die Änderung stellt ein Sondergebiet dar. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) genüge getan.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

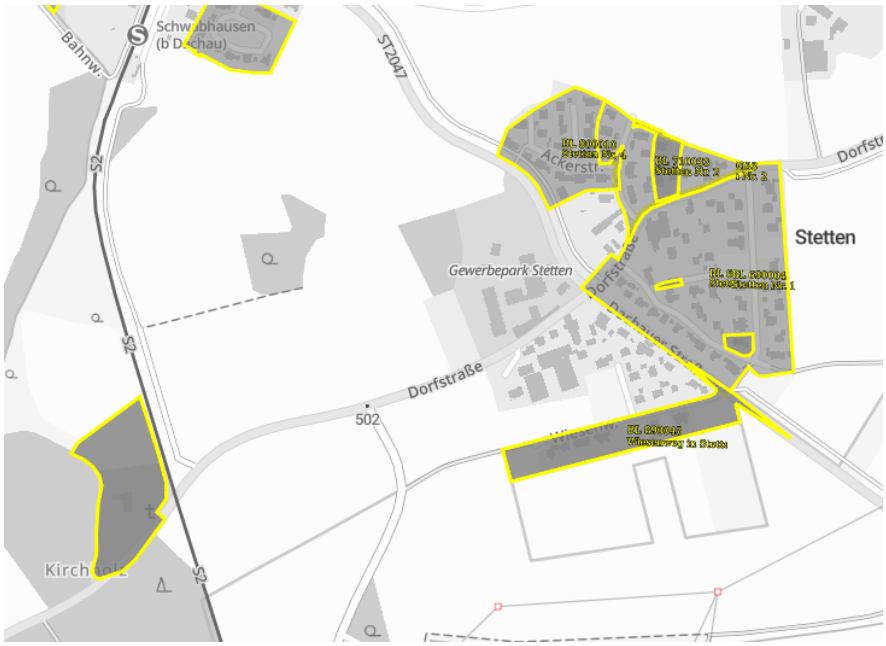


Abb. 8 Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab, Bayernatlas 2025

Im Ortsteil Stetten gibt es mehrere Bebauungspläne, überwiegend für die Wohnbauflächen, die nordöstlich der Dachauer Straße und südlich des Wiesenweges im Abstand von mehr als 100 m zum Plangebiet liegen.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Getreideerfassungs- und -aufbereitungsanlage“ bezieht sich auf den jenseits der Bahn befindlichen Betrieb.

Für das angrenzende PeLa-Gelände und den Bebauungszusammenhang südlich der Dorfstraße besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

3.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Die Bauleitplanung beruht auf einer Gewerbeflächenentwicklungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2023 und einem Strukturkonzept für die Gewerbeentwicklungsfläche in Stetten. Dieses betrachtet die Gesamtfläche zwischen Dachauer Straße im Osten und Bahnlinie im Westen, v. a. auch den Kreuzungsbereich. Es ist eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen. Zunächst sollen der Standort für das Control Center und seine Erschließung gesichert werden. Die Überplanung des PeLa-Geländes soll folgen; hier sind die Eigentumsverhältnisse und Interessen Privater zu berücksichtigen. Als letzter Schritt sollen die weiteren Gewerbeflächen erschlossen werden.

Die grundlegende Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Ortsteil Stetten ist

vorstrukturiert umfassend untersucht und auch in Beteiligungsverfahren mit der örtlichen Bevölkerung und Interessierten diskutiert worden.

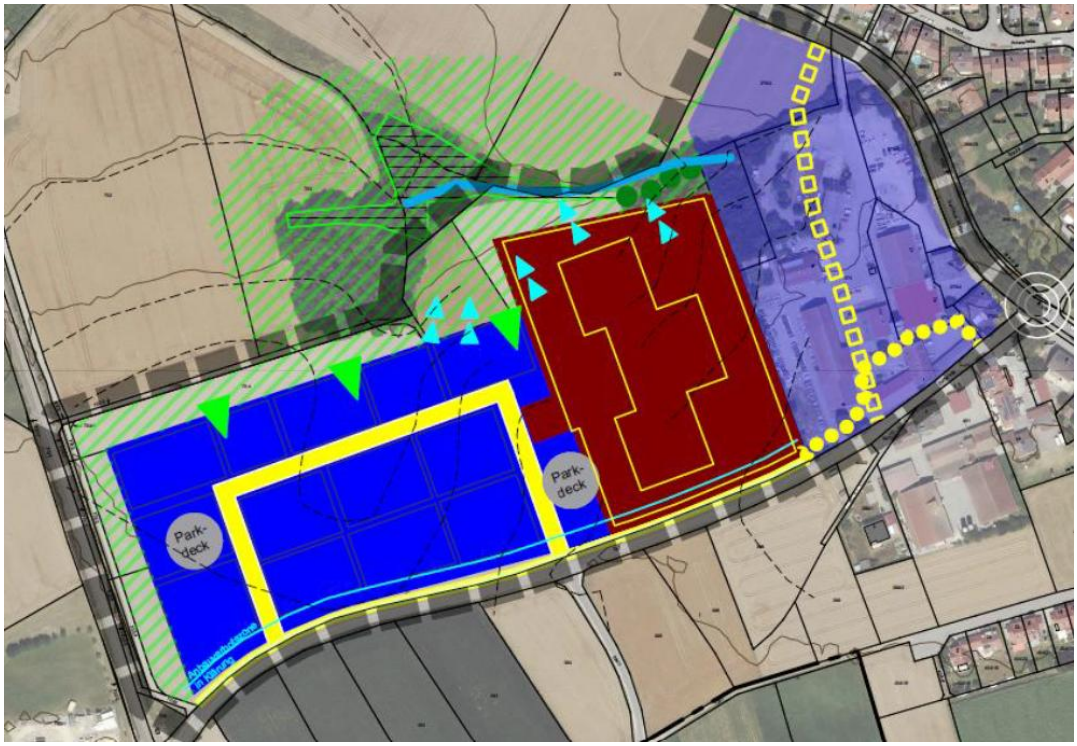


Abb. 9 Strukturkonzept vorgestellt im Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

Im Hinblick auf die verkehrliche Gesamt-Entwicklung liegt eine Verkehrsuntersuchung vor,[4] die zu dem Ergebnis kommt, dass die betrachteten Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind (nur der Anschluss am geplanten GE West ist in der Abendspitze unbefriedigend, da es um eine langfristige Planung geht, bleibt hier ausreichend Handlungsspielraum). Für die Hauptkreuzung von Staatsstraße und Kreisstraße zeigt die Untersuchung Möglichkeiten zur Optimierung auf wie z. B. den Ausbau der beengten Dorfstraße West, die Einrichtung von weiteren Aufstellflächen für Linksabbieger in der Dorfstraße, Modernisierung der Detektionsausrüstung.

4. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept basiert auf den Anforderungen, die sich aus der Nutzung ergeben. Für das Control Centers sind zahlreiche technische Vorgaben zu beachten. Im Hinblick auf die Baukörper wurden verschiedene Varianten der Gebäudeanordnung geprüft. Das optische Erscheinungsbild, die Kubatur in Verbindung mit der Topographie und Anforderungen der Erschließung haben zu dem vorliegenden Konzept geführt: Mit der Schmalseite zur Dorfstraße und gegliedert in drei Gebäudeteile schließt der Gebäudekomplex an den Bestand an. Diese Positionierung führt dazu, dass eine Erschließung des gesamten Gewerbestandorts von der St 2047 aus (wie ursprünglich im FNP 2024 beabsichtigt) nur noch für das PeLa-Gelände denkbar ist. Auf der Ebene des Strukturkonzeptes sind diese Varianten untersucht worden.

[4] Verkehrsuntersuchung für den Rahmenplan Gewerbegebiet Stetten, vom 11.09.2026, gevas humberg & partner, Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Karlsruhe

Die gewählte Ausrichtung erlaubt es, das unterste Geschoss weitgehend in das nach Norden abschüssige Gelände zu legen. Der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte mindestens notwendige Abstand zum nördlich gelegenen Biotop wird gewahrt.

Die Erschließung des SO-Gebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße, die zunächst nur als Stichstraße ausgeführt wird. Zusätzlich zum dargestellten Hauptbaukörper sind untergeordnet ein Parkdeck und ein sogenanntes Schleusengebäude in Richtung Stichstraße geplant.

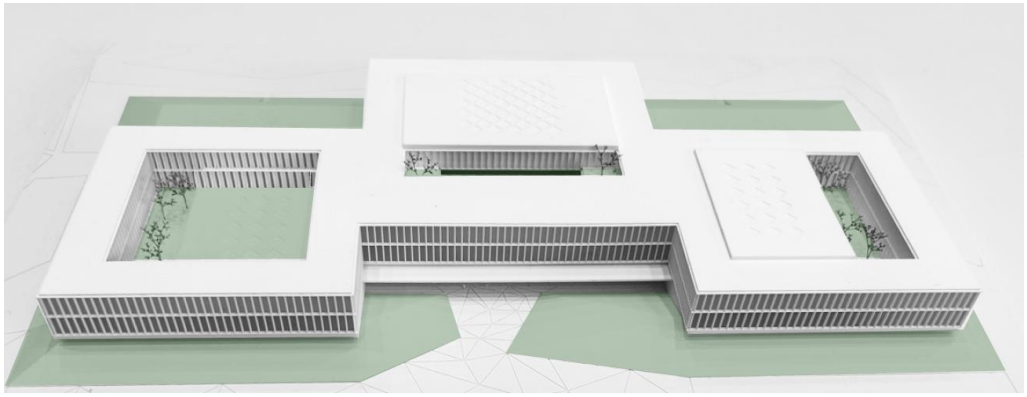


Abb. 10 Wettbewerbsentwurf für das Control Center vor Aufstellung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab, Quelle: Vorhabenträger

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Sondergebiet Control Center“ festgesetzt. Die Planung ist damit auf das Vorhaben des Stromnetzbetreibers ausgerichtet. Neben dem Betriebsgebäude sind u. a. ein Betriebsrestaurant, ein Parkdeck, ein Pförtnerhaus, eine komplette Feuerwehrumfahrung und die Einzäunung des Geländes zulässig.

Im Hinblick auf die Art der Nutzung sind die überbaubaren Flächen in drei Bereiche unterteilt:

- Den Hauptteil nimmt SO 1 mit dem Hauptbaukörper ein.
- Im SO 2 werden Pförtnergebäude und die Flächen für Mülltonnen untergebracht. Wegen der sensiblen Biotopfläche im Norden, der Nachbarbebauung auf dem PeLa-Gelände und der Einsicht von der Dorfstraße soll der Müllstandort nicht frei auf dem Grundstück platzierbar sein, sondern in der Nähe der erschließenden Straße zu den geplanten Gewerbeflächen orientiert werden.
- SO 3 beherbergt Parkdeck und Fahrradabstellanlagen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer GRZ von 0,8 der für Gewerbegebiete üblichen und erlaubten Baudichte. Ein darüber hinaus gehender Flächenverbrauch entspricht nicht den gemeindlichen Planungszielen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes wird

begrenzt. Das Sondergebiet wird dazu in Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Bauhöhen gegliedert; neben der Gliederung in die Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 3 wird der Teilbereich SO 1 weiter unterteilt:

- Nach den derzeitigen Planungen des Stromnetzbetreibers wird ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude errichtet, wobei der zur Dorfstraße ausgerichtete und der nördliche Gebäudeteil eine deutlich geringere Bauhöhe aufweisen als der in der Mitte des Plangebietes vorgesehene Gebäudeteil. Die maximalen Anlagenhöhen variieren danach im zentralen Bereich des SO 1, in dem der Hauptbaukörper errichtet werden soll, zwischen 11,5 m und 17 m. Die umlaufende Fläche innerhalb des SO 1 hat eine maximale Bauhöhe von 5,0 m.
- Im SO 2 wird die Zufahrt zu dem Gelände mit Pförtner- und Schleusengebäude mit überdachter Lkw-Zufahrt entstehen. Ausgehend von den dazu erforderlichen Bauhöhen wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich auf 6 m festgesetzt.
- Im SO 3 sollen die für das Control Center erforderlichen Stellplätze in einem Parkhaus oder Parkdeck geschaffen werden, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. In diesem Bereich wird daher eine Bauhöhe von 10 m ermöglicht.

Unterer Bezugspunkt für die differenzierten Höhenfestsetzungen ist ein in der Planzeichnung festgesetzter Höhenbezugspunkt. Dieser liegt auf der Höhe der Grundstückszufahrt (500,5 m NHN). Da das Gelände zur Dorfstraße hin auf eine Höhe von 503,6 m NHN ansteigt, wird das Gebäude von der Kreisstraße aus daher deutlich niedriger in Erscheinung treten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner im SO 1 durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse korrespondiert mit den gestaffelten Bauhöhen. Mit Blick auf die Einbettung in das Ortsbild und die Landschaft werden die südlichen und nördlichen beiden Gebäudeteile auf maximal zwei Geschosse begrenzt, der mittlere Gebäudeteil darf höher ausgeführt werden, was dem Wunsch der Gemeinde nach Verdichtung und Ausnutzung des Standorts (i. S. d. Flächensparens) widerspiegelt.

Für das SO 2 und 3 wird von der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse abgesehen; angesichts der dort vorgesehenen Nutzungen (Pförtner- und Schleusengebäude, Parkhaus/Parkdeck) ist eine Festsetzung der Geschossigkeit nicht sinnvoll. Die städtebaulich maßgebliche Höhenentwicklung insbesondere des Parkdecks/Parkhauses wird durch die Festsetzung der maximalen Anlagenhöhe hinreichend bestimmt. Zudem passt der bauordnungsrechtliche Begriff des Vollgeschosses bei einem Parkhaus mit mehreren, ggf. teilweise offenen Ebenen nicht gut.

Der Bereich des Parkdecks wird flächenmäßig und höhenmäßig begrenzt. Die Anlagenhöhe wird mit 10 m Höhe, ausgehend vom Bezugspunkt bei der nördlich gelegenen Grundstückszufahrt voraussichtlich zwei Etagen ermöglichen. Das Parkdeck wird an der Dorfstraße nur ca. 7 m über Geländeniveau hinausragen und sich maßstäblich in das Ortsbild einfügen.

Für die diversen notwendigen technischen Dachaufbauten werden Höhenbegrenzungen festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Länge des gegliederten Gebäudes bedarf der abweichenden Bauweise; zulässig sind danach Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, ein Grenzabstand ist einzuhalten. Die Baugrenze wird aufgrund der für die Sondernutzung erforderlichen technischen Anlagen weit gefasst. Zum Schutz des Biotops wird die nördliche Baugrenze mit einem größeren Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Untergeordnete Anlagen (z. B. überdache Fahrradabstellplätze, Umzäunung mit Fundamt) sind auch außerhalb des Bauraums zulässig, jedoch nur im Rahmen der maximal zulässigen GRZ von 0,8 und nicht in Richtung Norden.

Zur Regelung der Abstandsflächen wird auf Art. 6 Abs. 5 BayBO zurückgegriffen, wonach 0,2 H (mind. 3 m) in GE-Gebieten gilt. Diese Regelung kann im vorliegenden Sondergebiet Anwendung finden, da es sich im Gesamtkonzept um eine gewerbliche Entwicklung handelt, die allein zum Zwecke der Steuerung der zulässigen Anlagen im Falle des Control Centers als SO-Gebiet festgelegt wird.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr für das Vorhaben wird im geplanten Parkdeck untergebracht. Der Standort des Parkdecks ist günstig zur Erschließungsstraße platziert, so dass der Geländeverlauf für die Zu- und Ausfahrten zu den beiden Park- Ebenen ausgenutzt werden kann und der Anfahrtsverkehr nicht weit ins Gebiet einfahren muss.

Insgesamt sind für das Vorhaben 104 Stellplätze notwendig. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Vorgaben der kommunalen Stellplatzsatzung[5] und ist begründet mit dem im Strukturkonzept und vom Vorhabenträgers angestellten Mobilitätsüberlegungen. Ziel ist es, den Nutzeranforderungen aller rund 100 Mitarbeitenden nachzukommen. Hierzu wurde eine Abfrage zu deren Mobilitätsverhalten vorgenommen, diese ergab einen Mix aus Pkw-Pendeln, Radfahrern, ÖPNV-Nutzern und im Homeoffice Arbeitenden.

Die mit der speziellen Nutzung einhergehenden unterirdischen Anlagen sowie auch Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; ausgenommen ist der nördliche Bereich wegen des benachbarten Biotops.

Die Festsetzung ermöglicht die notwendige Umzäunung des Geländes mit einem max. 3,5 m hohen Sicherheitszaun.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung des Hauptgebäudes unterliegt speziellen Anforderungen der Sondernutzung. Aufgrund der Wirkung in die Landschaft und zum Zweck der Regenrückhaltung legt der Bebauungsplan zwingend ein zu begrünendes Flachdach fest und trifft zusätzlich Regelungen zur Zulässigkeit von Dachterrassen, Solaranlagen und technischen Dachaufbauten.

Wegen der abweichenden Bauweise ist die Gliederung des Baukörpers zwingend geboten und festgesetzt.

Auch die Überdachung des Parkdecks ist nur als begrüntes Flachdach erlaubt.

[5] 1 Stellpl./ 70 m² HNF bei Handwerks- und Industriebetrieben, 1 Stellpl./ 40m² HFN bei Büro- und Verwaltungsräumen

Solaranlagen sind sinnvollerweise als aufgeständerte Anlagen zulässig. Insgesamt soll sich das Parkdeck gestalterisch gegenüber den Hauptbaukörpern zurücknehmen und analog zum Hauptbaukörper der Abfluss von Niederschlagswasser verlangsamt und die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden. Außerdem soll die zwingende Fassadenbegrünung dazu dienen, die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden natürlich wirken zu lassen und weniger als technisches Gebäude.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine für das neue Gewerbegebiet geplante Erschließungsstraße, die zunächst nur als Stichstraße geplant und hergestellt wird. Zusätzlich ist direkt von der Dorfstraße (DAH 10) ein kleiner Zugang ins SO-Grundstück vorgesehen.

Besonderheiten in der Erschließung sind die komplette Feuerwehrumfahrung des Gebäudekomplexes und der Zufahrtsbereich im Westen mit dem Pförtner- und Schleusengebäude.

Das Parkdeck wird von der neu herzustellenden Stichstraße aus erschlossen. Das derzeitige Konzept sieht vor, das obere, ebenerdige Parkdeck vom Westen zu erschließen und das untere Parkdeck im Norden, sodass das nach Norden abfallende Gelände sinnvoll genutzt wird.

Die Stichstraße, als 1. Bauabschnitt der künftig durch das GE-West geplanten Ringstraße, zweigt mittels eines neu herzustellenden Kreisverkehrs von der Dorfstraße (DAH 10) nach Norden ins Plangebiet ab und endet auf Höhe der Zufahrt des SO „Control Center“. Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 12,5 m eingetragen. Geplant ist ein ostseitiger Fußweg, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt, sowie westseitig ein grüner Entwässerungsstreifen, der zur Erschließung der langfristig dort vorgesehenen GE-Baugrundstücke in Teilen überfahrbar ausgebildet werden kann.

Die Fahrbahn der Dorfstraße umfasst im Bestand nicht die gesamte Breite des Flurstücks Nr. 387. Deren Ausbau mit im Norden Fuß- und Radweg, danach Entwässerungs- und Grünstreifen, Fahrbahn und südlichem Bankett ist geplant.

Die Verkehrsfläche wird insgesamt festgesetzt und die geplante Aufteilung in Fahrbahn und straßenbegleitenden Fuß- und Radweg nur hinweislich dargestellt.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden für den Ortsteil Stetten insgesamt neu aufgestellt, da der Bestand nicht zukunftsfähig ist. Mit der Planung für die Änderung und Neuverlegung der technischen Versorgungsanlagen ist ein Planungsbüro beauftragt. Die Planungen laufen parallel.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Aufgrund der Bodenverhältnisse kommt der Niederschlagswasserbeseitigung ein besonderes Gewicht zu. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, wo es anfällt, zu versickern. Der Wasseranfall wird verlangsamt durch Festsetzungen zur

Dachbegrünung

Eingriffe in die Bodenstruktur und ihre Auswirkungen sind gutachterlich geprüft worden mit dem Ergebnis, dass auch bei auftretendem Hang- und Schichtenwasser keine Verschlechterung der Verhältnisse und Beeinflussung des Grundwassers anzunehmen ist.[6]

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und für die private Baufläche wurden Niederschlagswasserkonzepte entwickelt und mit den zuständigen Fachbehörden Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt/Wasserrecht abgestimmt.

Die Verkehrsflächen werden mit straßen- und wegebegleitenden Mulden hergestellt, wo ein Teil des Niederschlagswassers bereits versickern kann und der übrige Teil einem neu zu verlegenden Regenwasserkanal zugeleitet wird. Der Kanal mündet in das festgesetzte Regenrückhaltebecken, in dem das Wasser versickern kann. Anfallende Wassermengen, Einstauhöhe und gedrosselter Notüberlauf in den vorhandenen Graben im Norden werden nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und sind im Einzelnen bereits mit den Behörden abgestimmt. Die Herstellung ist an ein wasserrechtliches Verfahren gebunden.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Bauflächen ist ein kaskadenartiges System aus mehreren Mulden vorgesehen. Für den Fall einer erhöhten Wassermenge ist ein Überlauf und Hochpumpen in eine weitere zusätzliche höher gelegene Versickerungsmulde geplant. Auch dieses System findet die Zustimmung der Behörden. Für den Notüberlauf Richtung Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse wurde erbracht, wonach keine Gefährdung für das SO und seine Umgebung zu erwarten ist.

Die Untersuchungen insgesamt belegen, dass die Planung vollziehbar ist.

5.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Entsprechende Anschlüsse sind im Zuge der Spartenplanung (Erschließungsplanung) zur berücksichtigen. Der Vorhabenträger plant, anfallende Abwärme zur eigenen Wärmeversorgung zu nutzen.

Da im Parkdeck E-Ladesäulen angedacht sind, sind Anschlüsse im Zuge der Spartenplanung (Erschließungsplanung) zur berücksichtigen.

5.6.5 Abfallbeseitigung

Für den üblichen Restmüll und die im Control Center anfallenden weiteren Abfallstoffe sind Flächen für Müllbehälter direkt beim Zufahrtbereich eingetragen. Hier können die Entsorgungsfirmen bequem halten und wenden.

5.6.6 Brandschutz

Nach Angaben des Kreisbrandrats ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m^3/h über 2 Stunden erforderlich. Dies wird durch den geplanten Ringschluss im

[6] Vgl. „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Stetten, hier: Mögliche Auswirkungen des Gebäudes auf Grund- bzw. Schichtenwasser“, Nickol & Partner AG, Gröbenzell, vom 02.09.2026

Zuge des Ausbaus der Erschließung sichergestellt.

Im Hinblick auf die Ausstattung der örtlichen Feuerwehren wird auf Art. 31 Abs. 3 BayBO verwiesen. Die örtliche Feuerwehr verfügt nur über Steckleitern. Der Vorhabenträger hat sein Brandschutzkonzept mit der Feuerwehr abzustimmen und dabei deren Ausstattung zu berücksichtigen.

Für das geplante Parkdeck gelten die Vorgaben der GaStellV.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Eingrünung des Sondergebietes ist insbesondere im Süden entlang der Dorfstraße sowie auch an der Ostseite und im Nordwesten eine durchgehende 2 m hohe Heckenpflanzung zwingend festgesetzt. Durch die Heckenpflanzung wird das Gelände optisch eingefasst und der Blick auf die erforderliche Einfriedung gebrochen.



Abb.11 Beispiel Heckeneingrünung, ohne Maßstab, Quelle: Vorhabenträger

Hierzu wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen empfohlen, die immergrün sind wie z. B. Eibe, oder lange das Laub halten wie z. B. Rotbuche, so dass die Bepflanzung ganzjährig in Erscheinung tritt. Bei der Auswahl der Bepflanzung können die notwendigen Abstände zwischen Sträuchern und Zaun sowie die Wuchsform berücksichtigt werden; auch eine geschnittene Form ist denkbar.

Im Bereich des SO 3 ist aufgrund der Zufahrten zum Parkdeck/Parkhaus eine Heckenpflanzung nicht sinnvoll, stattdessen wird eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Im Bereich des Waldes kann von der Höhe abgewichen werden zugunsten der dort auszubildenden neuen Saumstruktur.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks beschränkt. Durch die Begrünung von Flachdächern soll die Aufheizung des Gebäudes verringert und der Abfluss von Niederschlagswasser verlangsamt werden.

Festsetzungen zur Bepflanzung beziehen sich auf eine Eingrünung durch Sträucher, da Baumstandorte wegen der geplanten Anböschung des Gebäudes, der unterirdischen Anlagen, der notwendigen Umfahrung, der geplanten Versickerungsanlagen und der Sicherheitsaspekte nicht möglich sind.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist besondere Beachtung zu

schenken, weil zahlreiche Vogelarten durch die angrenzenden Wald- und Gehölzbestände, insbesondere bei Spiegelungen, besonders betroffen sind. Daher sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zwingend zu treffen. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Nord- und Ostseiten des Gebäudes im SO 1, wo durch den angrenzenden Waldbestand ein erhöhtes Kollisionsrisiko und die konkrete Gefahr von Vogelschlag besteht.



Abb. 12 Skizze zur Grüngestaltung nach derzeitigem Planungsstand, ohne Maßstab, Quelle: PV

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung des mit der Planung einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft und der Ausgleichsmaßnahmen findet sich im Umweltbericht.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die als Waldausgleich im OT Arnbach auf einem Grundstück der Gemeinde geplant und als naturschutzfachlicher Ausgleich direkt nördlich an den Geltungsbereich bzw. den Graben angrenzend auf gemeindlichem Grundstück mit dem Ziel der Aufwertung des Feuchtstandortes und der Schaffung einer neuen Leitstruktur geplant sind, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF abgestimmt. Im Bebauungsplan werden Eingriff und Ausgleich unter den Hinweisen aufgeführt.

Alle Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind somit gesichert.



Abb. 13 Lage der Aufforstungsfläche in Arnbach, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Es ergibt sich unter Annahme einer Eingriffsschwere (GRZ) von 0,8 mit einem Ausgangszustand der Flächen von u.a. intensiv genutzten Ackerflächen (A11/ geringe Bedeutung, 2 Wertpunkte, ca. 28.639 m²) sowie strukturreichem Nadelholzforst (N722/, 7 WP, ca. 2.735 m²) mit einem ausgebildeten Waldmantel (W12, 9 WP, ca. 888 m²) mit einem auf Teilflächen anrechenbaren Planungsfaktor in Höhe von 4 % ein Ausgleichsbedarf von 70.456 WP. Für detaillierte Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Ausgleichskonzept und Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Kartierung ist abgeschlossen und hat vornehmlich die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen festgestellt. Im Zuge der Abstimmung mit den Fachbehörden wurde ein gesamtheitliches, integratives Ausgleichskonzept erarbeitet. Vorliegend wird der Kompensationsbedarf ausschließlich für das gegenständlich geplante Sondergebiet (SO) und die erforderlichen Erschließungs- und Versorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für das SO und die Stichstraße erfolgt (mit Ausnahme des Waldausgleichs) gebündelt im räumlichen Nahbereich zu den Eingriffsorten nördlich des Grabens, um eine wirksame Kompensation im Plangebiet sicherzustellen.

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 Standorterkenntnisse werden verschiedene Maßnahmen in Betracht gezogen, die je nach ökologischem Erfordernis kombiniert werden können:

- Pufferung und Schutz: Einrichtung bzw. Ausweitung von extensiven Saum-

strukturen oder Pufferstreifen zum Schutz des Grabensystems.

- Lebensraumoptimierung: Standortgerechte Gehölzpflanzungen und die Initialisierung von Sekundärbiotopen angepasst an die örtliche Fauna zur Erhöhung der Strukturvielfalt.
- Habitate diversifizieren: Anlegen von neuen Amphibienlaichgewässern, die durch anfallendes Niederschlagswasser gespeist werden, bzw. offene, besonnte und trockene Standorte schaffen.
- Synergieeffekte: Zusammendenken von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wasserrechtlichen Belangen und Ausgleichsbedarf.

5.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Siehe auch Kapitel „Ausgleichsbedarf“, siehe saP.

Als vorgezogene CEF-Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die betroffenen Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) Kästen angebracht. Einzelheiten sind der saP zu entnehmen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden u. a. für die Fledermäuse neue Leitstrukturen und ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmendes Beleuchtungskonzept vorgesehen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen betreffen örtliche Vorgaben zum Baubetrieb und ökologische Baubegleitungen zu einzelnen, erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Die sicherheitstechnischen Vorgaben des Vorhabenträgers schließen eine Durchlässigkeit des Zauns für Kleintiere aus.

5.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung[7] der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.
Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
Bereits im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchungen sowie der begleitenden Abstimmungen zwischen der Gemeinde, der zuständigen Immissionsschutzbehörde, dem Vorhabenträger und dem Schallgutachter wurde die Geräuschsituation im Umfeld des Plangebietes untersucht und bewertet. Dabei zeigte sich, dass an den maßgeblichen Immissionsorten bereits gewerbliche Vorbelastungen vorhanden sind. Für den Tagzeitraum wurden auf Grundlage der DIN 45691:2006-12 Planwerte

[7] Schalltechnische Untersuchung 9692.1/2026-RK vom 16.11.2026 Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster

festgelegt, die um 15 dB(A) unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen. Die Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente wurden so bemessen, dass die festgelegten Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten weitgehend ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten werden. Für den Nachtzeitraum wurde eine gesonderte Kontingentierung vorgenommen. Dabei wurde berücksichtigt, dass für die vorgesehenen Nutzungen auch während der Nachtstunden ein Betrieb technischer Anlagen, insbesondere von Kühl- und Kälteaggregaten, erforderlich sein kann. Die nächtlichen Planwerte wurden hierzu 10 dB(A) unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgelegt. Die hieraus resultierenden Emissionskontingente gewährleisten einerseits ausreichende betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten und stellen andererseits sicher, dass die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.
Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Nutzungen im Plangebiet, die Emissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden haben.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick 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 teilweise sensibel einzustufen sind. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und im Strukturkonzept (beides 2025) wurde darauf geachtet, dass der Feuchtbereich des nördlich verlaufenden Grabens nicht von der Planung berührt wird. Zum Graben und feuchten Biotop wird ausreichend Abstand eingehalten. Die Entwässerung aus dem Plangebiet soll unter Berücksichtigung geeigneter und mit den Fachbehörden abgestimmter Maßnahmen den Graben speisen und in Zukunft ausreichend Wasserzulauf sicherstellen.

Die Waldfläche im Plangebiet ist bereits teilweise kahlgeschlagen. Der Charakter des restlichen Waldbestands erscheint unterschiedlich wertvoll, v. a. Einzelbäume entlang des Grabens (diese jedoch außerhalb des Plangebietes) sind zu erhalten. In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist ein 1:1 Ausgleich des Waldes an einem anderen Standort vorgesehen: ein Waldbestand in Arnbach soll vergrößert werden.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Gemäß Gutachten[8] ist im Hinblick auf die Tragfähigkeit ein Bodenaustausch und Nachverdichtung des natürlichen Bodens erforderlich. Sollten hierbei Recyclingmaterialen Verwendung finden, ist dies mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Dachau im Vorfeld abzustimmen.

Sollten bei den Bodenarbeiten auffällige Stoffe zu Tage treten, gilt die

[8] Vgl. „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Schwabhausen, OT Stetten. Gemarkung Rumeltshausen, Geotechnischer Bericht“, Nickol & Partner AG, Gröbenzell 27.01.2026

Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG.

Bei Verwendung und Einbau von Recyclingmaterial ist insbesondere Abschnitt 4 „Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen“ §§ 19 – 22 Ersatzstoffverordnung zu beachten.

5.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 35.987 m²
Baugrundstück (SO)	ca. 27.817 m²
darin überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	ca. 24.682 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 1.824 m²
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. F+R, Kreisverkehr und Straßenbegleitgrün)	ca. 6.346 m²

Ausgleichsflächenbedarf *70.456 WP* (Kompensationsfaktor)

6. Alternativen

Bereits im Rahmen der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht und als Ergebnis 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.

7. Verwirklichung der Planung

- Hinweis auf Lärm, Geruchs- und Staubemissionen von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren: hier: Rodungsgenehmigung (BayWaldG) – sofern vor Rechtskraft des Bebauungsplanes gerodet werden soll – und ggf. naturschutzrechtliche Genehmigung infolge des nahen Biotops (BayNatSchG); wasserrechtliche Genehmigung des Notüberlaufs in den Graben
- Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG
- Hinweis auf Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden

Gemeinde Schwabhausen, den .....

.....
Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl