

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten werden mit veröffentlicht:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 27.05.2026

1.1 Bereich Landwirtschaft

Generell weisen wir darauf hin, dass Flächen für die Landwirtschaft ein äußerst knappes Gut und nicht vermehrbar sind. Mit dem o. g. Vorhaben **gehen gut geeignete Flächen** für die Nahrungsmittelproduktion für die Gesellschaft **dauerhaft verloren**. Landwirtschaftliche Flächen sind besonders zu schonen und nur im unbedingt notwendigen Umfang zu verbrauchen. Auch im Hinblick auf die geplanten **Ausgleichsmaßnahmen** ist darauf zu achten, dass v.a. Maßnahmen herangezogen werden, die **die landwirtschaftlichen Erzeugungsflächen nicht weiter dezimieren**, wie z.B. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen.

1.2 Bereich Forsten

Für die zu rodende Waldfläche ist laut Begründung ein **Ersatzwald** geplant. Wir bitten die Planung in enger Abstimmung mit dem AELF weiter zu führen. Ziel ist die Waldfläche im Landkreis Dachau, der einer der drei waldärmsten Landkreise in Bayern ist, in der Bilanz zu erhalten. Die **Ersatzfläche soll im BPlan festgesetzt werden**.

Wir weisen darauf hin, dass bereits kahlliegende Teile der Waldflächen weiterhin den Rechtsstatus Wald aufweisen. Der in der Begründung verwendete Begriff „**bereits gerodet**“ kann zu **Missverständnissen** führen, da es sich nur um einen Kahlhieb handelt und nicht um eine Nutzungsänderung (Rodung) im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG.

Die Pflanzung des Ersatzwaldes soll **spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten** des BPlans erfolgen. Bitte **stimmen Sie den Pflanzplan mit uns** ab. Es gelten die forstüblichen Anforderungen an Pflanzen, Sortimente, Herkünfte, Pflanzung, Pflege, Nachbesserung und Schutz. Für Fragen gerne am AELF melden.

3. Bayerischer Bauernverband, 28.05.2026

3.1 Flächenverbrauch land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Für Ihre Planungen eines Gewerbegebietes bitten wir Sie auch folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der **Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen** durch Überbauung und Versiegelung **entzogen**, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können.

Landwirtschaft kann nur durch ihre Existenzgrundlage Boden betrieben werden. Landwirtschaftlich nutzbare Fläche ist für eine weitere sichere und wertvolle Nahrungsmittelproduktion, sowie den Umwelt- und Klimaschutz vor Ort essentiell und auch für zukünftige Generationen die Grundlage für ihre Existenz, welche in Zukunft die Lebensmittelsicherung in Deutschland erhalten werden. Der Flächenfraß landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht revidierbar. **Der erhebliche Verbrauch land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen für das Gewerbegebiet wird von uns daher sehr kritisch gesehen und grundsätzlich abgelehnt.** Im näheren Umfeld stehen bereits Altbestände an Gewerbeflächen zur Verfügung, die genutzt werden könnten. Bürokratische Hemmnisse, die einer Umnutzung bestehender Gebäude entgegenstehen, sollten beseitigt werden. Hierzu bedarf es entsprechender Initiativen seitens Politik und Verwaltung.

3.2 Ausgleichsflächen

Es wird von uns als nicht nachvollziehbar angesehen, dass Ausgleichsflächen für die gerodeten Forstflächen außerhalb der betroffenen Gemarkung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen werden sollen. Vorrangig sollte geprüft werden, ob **geeignete Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld** des Vorhabens, insbesondere im ökologisch wertvollen Bereich **südlich des Grabens bzw. Quellgebietes** (gemäß den Planungsunterlagen), zur Verfügung stehen. Daraus würde sich ein **zusätzlicher Emissionsschutz** ergeben. Zudem empfehlen wir immer, dass bei notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen **auf bestehende Ökokonten** zurückgegriffen werden muss, um weiteren Flächenverbrauch zu verhindern. Im Falle von artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind **produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen** auf wechselnden Flächen einzusetzen, da wir Landwirte durch

diese weiterhin Wertschöpfung generieren können.

3.3 Entwässerungssituation und Niederschlagswasserableitung

Gemäß Bebauungsplan „SO Control Center“ in Stetten (Punkt 2.8.2, 5.3, 5.6.3) sowie nach dem Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ (Punkt 4.4.3), ist davon auszugehen, dass durch das geplante Gewerbegebiet sowie das SO Control Center erhebliche Flächenanteile versiegelt werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann **Niederschlagswasser ausschließlich in Richtung Norden bzw. Nordosten in den bestehenden Graben** entwässern. Dieser **nimmt bereits** gegenwärtig das **abfließende Wasser des Quellgebietes** sowie der **Drainageeinrichtungen** umliegender Flächen **auf**.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine **wirksame Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtung erforderlich**, um sicherzustellen, dass das anfallende Wasser ordnungsgemäß aufgenommen werden kann. Aufgrund künftig erhöhter Wassermengen – insbesondere durch punktuelle Versickerung und den Überlauf in den Graben – ist eine zusätzliche Belastung des Bachsystems zu erwarten. Daher ist eine **nachhaltige Unterhaltung des Grabens sicherzustellen und über einen Ausbau nachzudenken**. Insbesondere sind regelmäßige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, einschließlich der Entfernung von Bewuchs sowie der Sicherstellung eines **ausreichenden Abflussquerschnitts**, erforderlich, um Aufstauungen, Ausuferungen oder Schäden an den Drainageeinrichtungen zu vermeiden.

3.4 Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an das Gewerbegebiet und die anliegenden Betriebe des Landhandels, **kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen**. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die landwirtschaftlichen Emissionen sind in diesem Plangebiet von jeder betreffenden Person, **unentgeltlich hinzunehmen**. Eine zeitweise Lärmbelästigung – **Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr**, auch vor 6 Uhr morgens (z. B. Ernteverkehr) und nach 22.00 Uhr - ist ebenfalls **zu dulden**.

3.5 Geh- und Radwegeplanung / Vermeidung von Verschmutzungen

In den letzten Jahren häufen sich die Beschwerden, dass landwirtschaftliche Flächen durch den Hundekot freiumherlaufender Hunde verunreinigt werden. Die Verunreinigungen stellen nicht nur einen Verstoß gegen die öffentliche Sauberkeit dar, sie sind auch eine nicht zu unterschätzende Infektionsquelle mit der Folge hygienischer Gefahren und Übertragung von Krankheitserregern auf die landwirtschaftlichen Nutztiere und damit letztendlich über die Lebensmittel auch auf den Menschen.

Deshalb regen wir an, im Zuge der bestehenden sowie ergänzenden Planungen von Geh- und Radwegen im Bereich des Vorhabens **geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen, insbesondere durch Hundekot, vorzusehen**. Wir bitten daher um entsprechende Hinweisschilder, die darauf aufmerksam machen und sogenannte „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen, um Hundebesitzer zu animieren, den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen.

Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne aufzunehmen.

4. Bund Naturschutz, 23.05.2026

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Verfahren der 7. FNP-Änderung. Leider lassen sich die umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen der 7. FNP-Änderung

nicht bewerten, da **kein Umweltbericht** vorliegt, eine **vertiefte Ausgleichsermittlung noch nicht** stattgefunden hat sowie wichtige **Gutachten noch nicht** vorliegen.

4.1 Amphibien

Im Erläuterungsbericht Kap. 2.4 Grünstrukturen und Artenschutz wird ausgeführt, dass der Graben (nördlich des Änderungsbereichs) als **Wanderkorridor für Amphibien** zwischen den beiden Waldstrukturen diene. Dies kann auf Grund der Ortskenntnis des BN bestätigt werden. Die Ergebnisse der entsprechenden, derzeit stattfindenden **artenschutzrechtlichen Kartierungen** müssen im nächsten Verfahrensschritt eindeutig dargelegt und mögliche **Auswirkungen** der Planung benannt werden.

4.2 östliches Wäldchen i. V. m. Artenschutz

In der FNP-Änderung von 2025 wurde das **nordöstliche Wäldchen** noch als Wald mit Maßnahmen zur Verbesserung des Waldrandes in der Planzeichnung dargestellt und schon knapp 6 Monate später ist von dieser Darstellung „Wald“ nichts mehr zu sehen. Die Auswirkungen des Verlusts dieses Habitats (siehe Waldfunktionskarte „**Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum**“) auf die planungsrelevanten Arten muss **in der saP ausreichend untersucht** und im nächsten Verfahrensschritt ausführlich dargelegt werden. Wobei hier durch die **frühzeitige Fällung** eines Großteils des Baumbestands wahrscheinlich **schon eine Verzerung des Artenpotenzials stattgefunden** hat.

4.3 Biotop i. V. m. Entwässerung

Für den als **Biotop** kartierten Wald mit Quelle (nördlich des Änderungsbereichs) müssen die möglichen **Auswirkungen einer hohen Flächenversiegelung** auf diesen Waldbestand mit „hoher Sensibilität gegenüber **Veränderungen des Grundwasserstandes**“ in den Planungen berücksichtigt, im **Umweltbericht beschrieben und bewertet** und den möglichen negativen Auswirkungen unbedingt **entgegengewirkt** werden. Auch die **Auswirkungen auf das Näher-Heranrücken** der geplanten Flächen an diese hochwertigen Strukturen muss erläutert und die möglichen Auswirkungen **dargelegt werden**.

Das erklärte **Planungsziel eines Erhalts und der funktionalen Stärkung des Biotops unterstützen** wir voll. Hoffentlich bleiben es nicht nur leere Worte, an die man sich, wenn es doch andere „Erfordernisse“ von Seiten möglicher Vorhabenträger gibt, nicht mehr erinnern wird. Dieses Planungsziel muss sich in entsprechenden Festsetzungen **im BP manifestieren**.

5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 21.05.2026

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. Indiesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

5.1 Ausschluss negativer Auswirkungen auf Bahnübergang

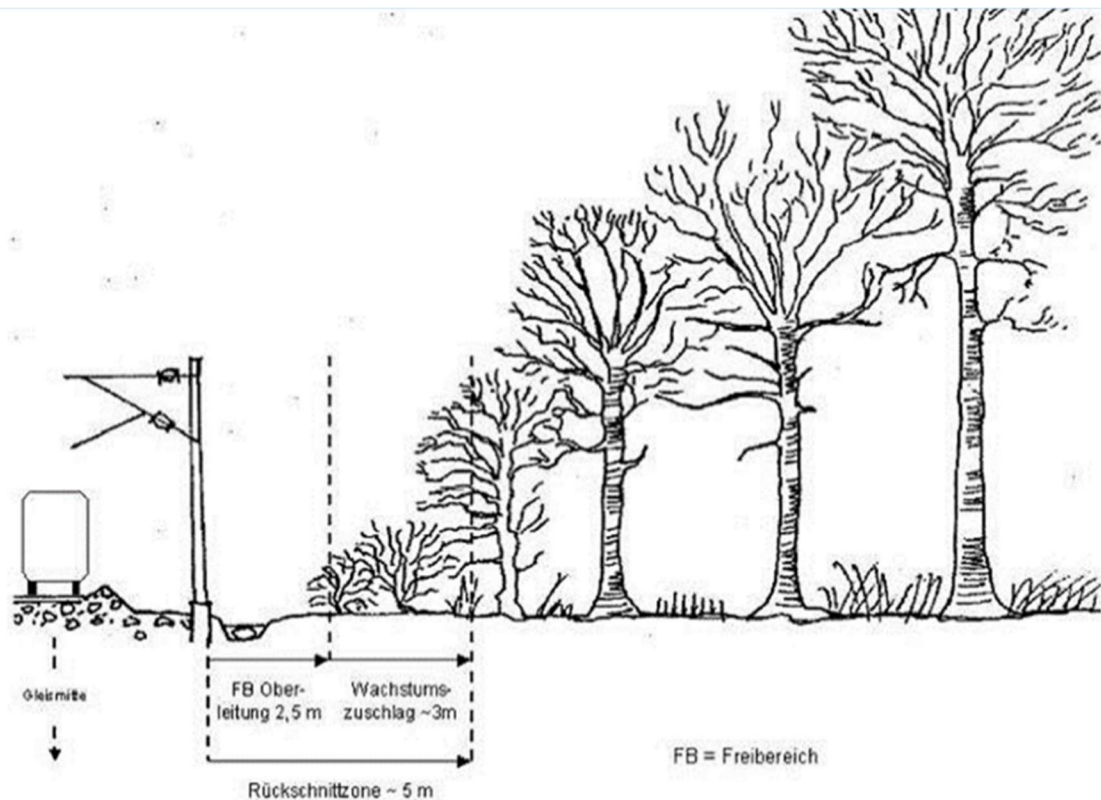
Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans **dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf den Bahnübergang** in Bahn-km 8,391 ergeben.

5.2 Umgang mit Bahnemissionen

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen **Emissionen** (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren **auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen** vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.3 Mindestabstände bei Aufforstung in Arnbach

Angrenzend an die Bahnstrecke 5502 Dachau-Altomünster von Bahn-km 20,70 bis 20,76 ist eine **Aufforstungsfläche** geplant. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der **Mindestpflanzabstand** zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Zur Vermeidung einer Gefährdung des Bahnbetriebs ist ein **Mindestpflanzabstand für Bäume zur nächstgelegenen Gleisachse von 15,00 m** zu beachten. Im vorliegenden Fall ist deshalb an der bahnseitigen Grundstücksgrenze (Norden) ein **Streifen von 5,0 m freizuhalten**. Es ist die Schaffung eines **abgestuften Waldmantels** aus stabilen und standortgerechten Baumarten sowie eine ständige Überwachungs- und **ggfs. Rückschnittverpflichtung** des Waldbesitzers vorzusehen.

5.4 Verkehrssicherheit, Wartung

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Darüber hinaus muss eine uneingeschränkte Inspektion / Wartung und Instandhaltung unserer Anlagen dauerhaft möglich sein (z. B. Zuwegung, ggfs. Lagerung Material, etc.).

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

11. Landratsamt Dachau - Wirtschaftsförderung,

02.06.2026

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen,

jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Dachau bewertet die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aus wirtschaftsförderlicher Sicht positiv und gibt folgende Hinweise, gegliedert nach Sachkomplexen:

11.1 Gesamtkonzept und Rahmenplan

Gesamtkonzeptionelle Einordnung: Die gewerbliche Flächenentwicklung auf Grundlage des Gewerbeentwicklungskonzepts (2023) und des in Aufstellung befindlichen Rahmenplans „Gewerbegebiet Stetten“ sowie die gestufte, unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet anschließende Entwicklung werden ausdrücklich begrüßt. Begründung: Die Einbettung in ein übergeordnetes Konzept schafft die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Standortentwicklung.

Rahmenplan und langfristige Entwicklungsfläche: Aus hiesiger Sicht wäre es hilfreich, den Rahmenplan „Gewerbegebiet Stetten“ zeitnah zu finalisieren und die Aktivierungsperspektive der langfristig vorgesehenen Entwicklungsfläche (Zeithorizont, Erschließung, vorgesehene Nutzungen) im weiteren Verfahren zu konkretisieren; die Sicherung der westlich anschließenden gewerblichen Baufläche als Entwicklungsreserve wird begrüßt. Begründung: Angesichts des ausgeprägten Auspendlerüberschusses des Landkreises Richtung München und der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen sind verlässliche Flächenperspektiven ein wesentlicher Standortfaktor.

11.2 ÖPNV-Anbindung

Standortqualität: Die Erreichbarkeit über die Kreisstraße DAH 10, die Staatsstraße ST 2047 sowie Bus und S-Bahn (Linie S2) ist aus wirtschaftsförderlicher Sicht günstig. Wünschenswert wäre, die ÖPNV-Erreichbarkeit insbesondere für arbeitsplatzintensive Folgenutzungen auf der westlichen Langfristfläche im weiteren Rahmenplanprozess im Blick zu behalten. Die Berücksichtigung wassersensibler Bereiche wird begrüßt. Begründung: Die Erreichbarkeit für Beschäftigte und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Starkregenereignissen gewinnen als Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung.

11.3 Standortentwicklung

Unterstützungsangebot: Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Dachau bietet der Gemeinde Schwabhausen ihre Unterstützung bei der weiteren gewerblichen Standortentwicklung an und steht für eine vertiefte Abstimmung gerne zur Verfügung.

13. Staatliches Bauamt Freising, 27.05.2026

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden
[Anmerkung PV: die Nummerierung in der Stellungnahme wurde zur besseren Lesbarkeit der gesamten Abwägung geändert, die Einwendungen werden textlich voll dargestellt und abgewogen].

13.1 Eigene Planungen des Staatl. Bauamts

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbauabsichten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

13.2 Zustimmung Erschließungsplanung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes (Sondergebiet Control Center und Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe) sollen über die Kreisstraße DAH 10 erfolgen. Mit dem dargestellten Erschließungskonzept besteht seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich Einverständnis.

13.3 Ertüchtigung Ampel

Bei einer Vorbesprechung am 30.01.2026 wurde zwischen der Gemeinde Schwabhausen, dem Landkreis Dachau und der Straßenbauverwaltung vereinbart, dass die Auswirkungen der neu zu erschließenden Gebiete auf den Verkehr der St 2047, insbesondere am Knotenpunkt St 2047 / DAH 10, grundsätzlich verkehrstechnisch zu untersuchen sind. Für die vorab erfolgende Anbindung des Control Centers sowie der Erschließungs- und Parkflächen (TenneT) wurde festgelegt, dass der bestehende Knotenpunkt vorbehaltlich einer Optimierung der Lichtsignalanlage für die Erschließung als ausreichend betrachtet wird. Die Optimierung (Modernisierung der Kameras und des Steuergeräts) würde durch das Staatliche Bauamt erfolgen, wobei die Kosten von der Gemeinde zu tragen sind. Die hierfür geschätzten Aufwendungen belaufen sich auf rund 50.000 €.

13.4 Verkehrsgutachten

Im weiteren Verlauf der Gewerbegebietsentwicklung ist ein umfassendes Verkehrsgutachten zu erstellen, welches die Auswirkungen der künftigen Planung abbildet, wobei die Durchführung dieser Untersuchung sowie die Kosten für einen gegebenenfalls daraus resultierenden Knotenpunktumbau vollumfänglich in die Zuständigkeit der Gemeinde Schwabhausen fallen.

13.5. Informationen zum weiteren Planverfahren

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

13.6 Anbauverbotszone

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

13.7 Immissionsschutz

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

14. Regierung von Oberbayern, 27.05.2026

Sachverhalt

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Control Center“ sowie des Bebauungsplanes „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ geschaffen.

Das Planungsgebiet (ca. 4,7 ha) befindet sich im Westen des Ortsteils Stetten, südöstlich von Schwabhausen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich und zu einem kleinen Teil forstwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen und im Norden als Grünflächen bzw. Waldflächen dargestellt und sollen im Zuge der Planung in eine Versorgungsfläche sowie in eine Sondergebietsfläche umgewidmet werden. Ein Teil der gewerblichen Flächen und der Grünflächen bleibt bestehen.

Erfordernisse und Bewertung

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3. Z).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. RP14 BII 4.1 Z).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden (vgl. LEP 5.4.1 G).

Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden (vgl. LEP 5.4.2 G).

Waldflächen sollen erhalten, der Rohstoff Holz soll für die Energieversorgung genutzt werden (RP 14 B IV G 6.4)

Das Planungsgebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich (vgl. RP 14 B II G 2.1) und eignet sich damit grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt und wird im Zuge der Planung umgewidmet. Die gewerbliche Prägung des Gebietes bleibt bestehen.

14.4 Anbindegebot

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an die östlich gelegenen Gewerbeflächen und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Entwicklung grundsätzlich ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen sollte, um dem LEP-Ziel 3.3 vollumfänglich Rechnung zu tragen. **[Ergebnis:** Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die geplante Entwicklung sollte grundsätzlich ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen, um dem LEP-Ziel 3.3 vollumfänglich Rechnung zu tragen.]

14.5 Bedarfsnachweis

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht. Der Bedarf kann aus landesplanerischer Sicht als gegeben angenommen werden. Ein weiterer Bedarfsnachweis ist nicht erforderlich.

14.6 Forstliche Belange

Zur Umsetzung der Planung ist im nordöstlichen Bereich ein Eingriff in Waldflächen erforderlich. Die Flächen sind laut Waldaktionsplan als Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild kartiert. Der Standort kann im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Areals aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden. Allerdings ist den Erfordernissen gem. LEP 5.4.1 G, LEP 5.4.2 G sowie RP 14 B IV G 6.4 durch entsprechend ausreichende Ersatzaufforstungen Rechnungen zu tragen. Hinsichtlich forstwirtschaftlicher Belange verweisen wir auf eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die geplante Entwicklung sollte grundsätzlich ausgehend vom bestehenden Siedlungsrand erfolgen, um dem LEP-Ziel 3.3 vollumfänglich Rechnung zu tragen.

16. Bürger 1, 25.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „SO Control Center“, den Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

16.1 Waldausgleich in Stetten gefordert

Mit Bestürzung mussten wir in der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung feststellen, dass der Ausgleich der Waldfläche, [REDACTED], in Arnbach Flurnummer 452 erfolgen soll. Dies, obwohl geeignete Flächen in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite des Bachlaufes, welche ebenfalls im Besitz der Gemeinde sind, vorhanden wären.

Die Begründung man wolle diese Fläche an ein bereits bestehendes Waldstück anschließen greift nicht, da es in Stetten sogar möglich wäre zwei Waldstücke sowie das Biotop zu verbinden. Das Waldstück mit Biotop nordwestlich des Gewerbegebietes mit dem bestehenden Waldstück auf dem „PeLa-Gelände“ sowie dem am Bach und Teich bestehenbleibenden restlichen Baumbestand. Hierbei würde eine große zusammenhängende Waldfläche entstehen, die zugleich als Sichtschutz für das Wohngebiet Fichtenring Schwabhausen Richtung Gewerbegebiet dienen würde.

16.2 Charakter des östl. Wäldchens

Die Argumentation der Gemeinde bzw. des Planungsbüros, dass es sich um einen Wirtschaftswald mit überwiegend Fichtenbestand handle, greift hier nicht. In diesem Waldstück stehen ein Föhrenaltbestand, Fichten, Tannen, Birken, Eichen und Zitterpappeln. Eine naturnahe Aufforstung war uns immer wichtig, daher sind derzeit viele kleine Tannen vorhanden die aus Naturverjüngung stammen. Zugleich lag nachweislich seit März 2023 ein Aufforstungsbeschluss für eine Fläche von mehr als 600 qm mit 300 Buchen vor. Dies hätte zu einem dauerhaften Umbau in einen Mischwald geführt und dieses Waldstück ökologisch erheblich aufgewertet.

Der damals mit unserem Antrag befasste Förster war von der naturnahen Waldverjüngung positiv überrascht. Leider führten die Entscheidungen ab der 4. Änderung im Flächennutzungsplan zum Verkauf des gesamten Grundstückes an die Gemeinde, da hierbei zusätzlich zum bereits geplanten Gewerbegebiet weitere im Besitz der Gemeinde befindliche Flächen nördlich des Baches und des „PeLa-Geländes“ einbezogen wurden und die dauerhafte Zufahrt zum Waldstück nur unter erschwerten Bedingungen möglich wurde.

16.3 Gemeindliche Zusage zur Aufforstung südl. Graben

Die Ausdünnung des Waldes aufgrund des Borkenkäferbefalles fand im Bereich der Aufforstungsfläche mit den 300 Buchen statt. Die Abholzung des obersten Teiles des Waldes erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde.

Dabei wurde uns zugesichert, dass das hier abgeholzte Waldstück an der südlichen Bachseite zum bestehenden westlichen Wald sowie Biotop wiederaufgeforstet wird, und zwar nicht als Ausgleichsfläche, sondern als tatsächliche Waldfläche zusätzlich zur notwendigen Ausgleichsfläche.

Wir fordern daher die Aufforstung der Waldfläche auf der im Gemeindebesitz befindlichen nördlichen Seite des Bachlaufes. Eine Aufforstung in einem anderen Gemeindeteil sehen wir als nicht sinnvoll an, da in unserem Ortsteil aufgrund des Wegfalles der Waldfläche ein CO₂-Speicher sowie durch die überwiegende Westwindlage eine kühlende Frischluftzufuhr wegfallen würde. Ebenso entfällt die Wasserspeicherung auf diesem Waldstück. Die Wasserspeicherung sowie CO₂-Speicherung und Frischluftzufuhr kann durch eine ökologische Ausgleichsfläche nicht in dem Maße aufgewogen werden. Die Ausgleichsfläche sollte zusätzlich auf dem im Gemeindebesitz befindlichen Grundstück in Richtung Staatsstraße vorgenommen werden. Hierdurch ergäbe sich ein durchgehender Wald- und Grünstreifen.

16.4 Wald- und ökolog. Ausgleich im Planumfeld

Dies führt auch zu keiner Verringerung der gesamten Gewerbeflächen, da ab der 4. Änderung im Flächennutzungsplan die Gesamtfläche erweitert wurde um einen Teil der Gemeindegrundstücke nördlich des Bachlaufes, was damals zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes führte. Durch

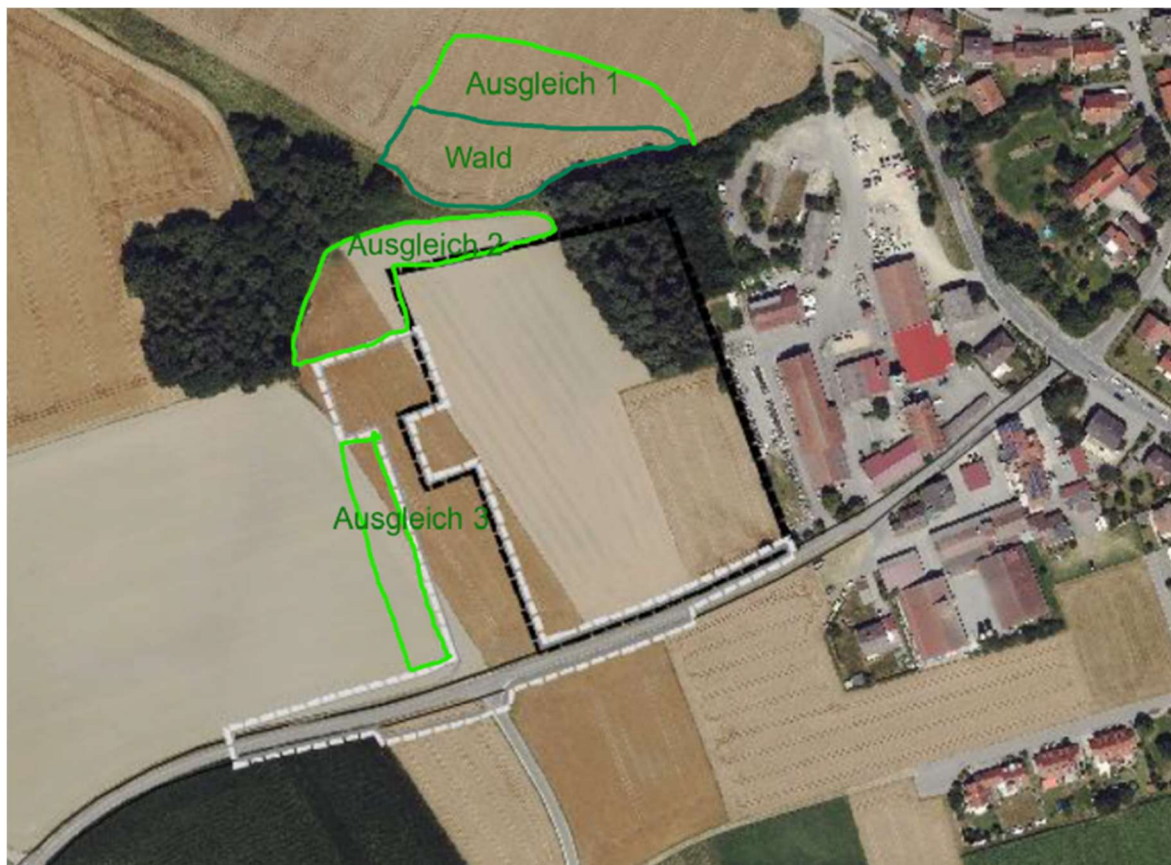
die Rodung der Waldfläche erhöht sich die Gewerbefläche nochmals. Daher ist es notwendig, dass die Waldaufforstung und die volle ökologische aufzuwertende Ausgleichsfläche hier am Ort in diesem Flächennutzungsplan sowie in den Bebauungsplänen aufgenommen werden.

16.5 Grünstreifen entlang Stichstraße

Im Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ fordern wir die Aufnahme eines ökologisch aufgewerteten Grünstreifens in gerader Linie zwischen den Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und der Dorfstraße westlich entlang der geplanten Stichstraße. Eine gegebenenfalls über diese Stichstraße durchzuführende Erschließung für das weitere Gewerbegebiet westlich davon kann hier eingeplant werden.

Dieser ökologisch aufgewertete Grünstreifen würde unter anderem als Ausgleich für die auf dem „SO Control Center“ nicht vorhandenen Bäume und Sträucher dienen und eine optische Trennung zwischen den beiden Gewerbegebietsteilen herbeiführen.

Die Familie Lachner sowie unsere Familie hatten bei Entstehung des Gewerbegebietes auf dem „PeLa-Gelände“ die beiden Wäldchen aufgeforstet, um einen ökologischen Ausgleich zu der versiegelten Fläche auf dem Gewerbegebiet zu erhalten. Dies auch unter Frischluft- und Kühlungsaspekten. Dies geschah damals auf freiwilliger Basis. Wir haben die ungefähre Lage der entsprechenden Flächen, nicht maßstabsgetreu, entsprechend in den Flächennutzungsplan eingezeichnet.



16.6 Unterstützung bei Umplanung

Gerne sind wir bereit im Rahmen einer Umplanung aktiv teilzunehmen und bitten auch die Bürgerinitiative „Stetten Retten“ verstärkt einzubeziehen. Die im Wald bestehenden kleinen Tannen könnten ggf. in einer Umpflanzaktion in das neue Waldgebiet übernommen werden. Wir hoffen sehr, dass unsere Argumente gehört werden und eine, in unseren Augen einfach vorzunehmende, Umplanung erfolgt, von der unser Ortsteil erheblich profitieren würde.