

Gemeinde	Schwabhausen Lkr. Dachau
Bebauungsplan	„Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in Stetten
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Breitenbach QS:
Aktenzeichen	SWH 2-64
Plandatum	21.04.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	6
2.7	Wasser.....	7
2.8	Denkmäler.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne	10
4.	Planinhalte	11
4.1	Art der baulichen Nutzung i. V. m. überbaubarer Grundstücksfläche und Nebenanlagen.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauliche Gestaltung	11
4.4	Verkehr und Erschließung	12
4.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	13
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
4.7	Altlasten, Bodenschutz.....	15
5.	Flächenbilanz	15
6.	Alternativen	15
7.	Verwirklichung der Planung	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzepts (2023) und des Rahmenplans Gewerbegebiet Stetten (in Bearbeitung seit Herbst 2025) im Ortsteil Stetten Gewerbeflächen zu entwickeln. Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan „Sondergebiet Control Center in Stetten“ werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben für die zur Erschließung des Control Centers nötigen baulichen Anlagen getroffen. Dies sind:

- Parkdeck
- Verbreiterung der Dorfstraße (Linksabbiegerspur)
- neue Erschließungsstraße (zunächst als Stich)
- Versorgungsfläche (v. a. zur Niederschlagswasserbeseitigung)

Ziel des Bebauungsplans ist es mithin, die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung für die Hauptnutzungen im östlichen SO und im westlich langfristig geplanten GE herzustellen. Hauptgebäude im Sinne eines GE-Gebietes sind zum jetzigen Zeitpunkt zwar nicht geplant, die Festsetzung soll jedoch einen Spielraum ermöglichen. Aus dem Rahmenplan wird deutlich, dass das Parkdeck notwendig für die Funktion des Gesamtgefüges ist, insofern ist die Unterbringung des Parkdecks im Baugebietstyp GE zweckmäßig.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht erstellt. Für die eng miteinander verknüpften Bebauungspläne: „Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Für den Ausgleich wird ein Gesamtkonzept erstellt, das auch die langfristig geplante GE-Ausweisungen westlich der beiden Bebauungsplan-Umgriffe mitdenkt.

Über die zu Verfahrensbeginn noch lückenhaften Informationen zu Natur und Arten wurden die zuständigen Fachbehörden informiert. Diese sowie der Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung werden im Laufe des Verfahrens nach Kenntnisstand aus der artenschutzrechtlichen Kartierung ergänzt, die derzeit erstellt wird.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stetten und schließt unmittelbar an den Bereich des Bebauungsplans „Control Center“ an.



Abb. 1 Lage Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.03.2026

Es umfasst Teile der Grundstücke Fl. Nrn. 377, 377/1, /2, 382, 387, 394, 394/1, alle Gemarkung Rumeltshausen und 705/1 (Gemarkung Puchschlagen). Fl. Nr. 387 ist die Kreisstraße des Landkreises Dachau, die übrigen Fl. Nrn. sind Gemeindeeigentum.

Das Gelände ist von Süden nach Norden abschüssig und fällt von ca. 503,60 m (Dorfstraße) auf 500 m ü. NHN (Ende der Stichstraße).



Abb. 2 Luftbild Plangebiet (BPlan „Control Center“ schwarz umrandet, BPlan Erschließung hellgrau umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2020

2.2 Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet werden heute landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Nach Norden, Westen und Osten schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten ist das Control Center geplant. Im Süden verläuft die Kreisstraße.

2.3 Erschließung

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

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

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

2.4 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.

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

2.5 Flora/ Fauna

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Strukturen vorhanden, im Nahebereich befinden sich Biotop, deren Berücksichtigung im parallelen Bebauungsplan „Control Center“ relevant sind. Im Zuge der derzeit laufenden artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden Aussagen ergänzt, ob und welche planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich betroffen sind bzw. ob Wirkbeziehungen zu angrenzenden, natur- bzw. artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorhanden sind.



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

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau



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

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

- 48a: fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sand- lehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Nickol & Partner AG, Gröbenzell vom 27.01.2026 zeigt konkret und im Detail die Bodenverhältnisse.

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.

2.6.2 *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 könnte auch eine Retentionsmulde in Frage kommen. Hier ist eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

2.6.3 *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.

2.7 **Wasser**

2.7.1 *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.

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.

2.7.2 *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.

In diesen Bereichen ist ein Amphibienwanderkorridor dokumentiert (s. Umweltbericht), der außerhalb des Plangebiets liegt und von der Planung nicht berührt ist.

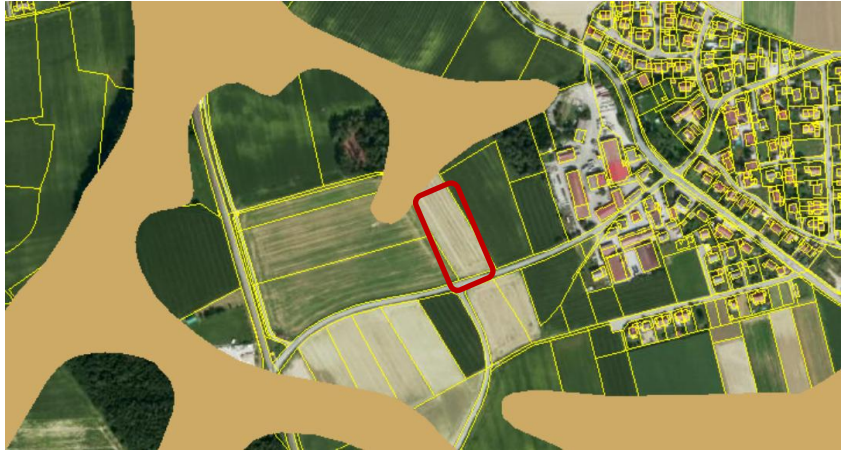


Abb. 5 Wassersensible Bereiche mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, abgerufen am 18.03.2026

Aus der Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen ist ablesbar, dass nördlich und westlich des Plangebiets ein starker Abfluss (rot) vorhanden ist.

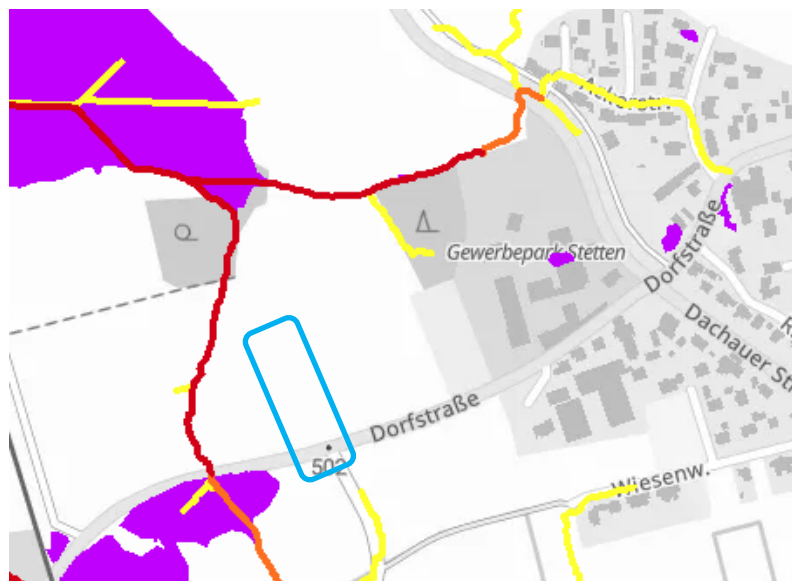


Abb. 6 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, potentielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und Aufstaubereiche mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 18.03.2026

2.8 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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Zur Erschließung sieht er eine Ringstraße vor und

eine mögliche Anbindung an die St 2047 im Nordosten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (7. FNP-Änderung). Angepasst wird die Lage der Erschließungsstraße. Als Baugebiet ist weiterhin ein GE geplant und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

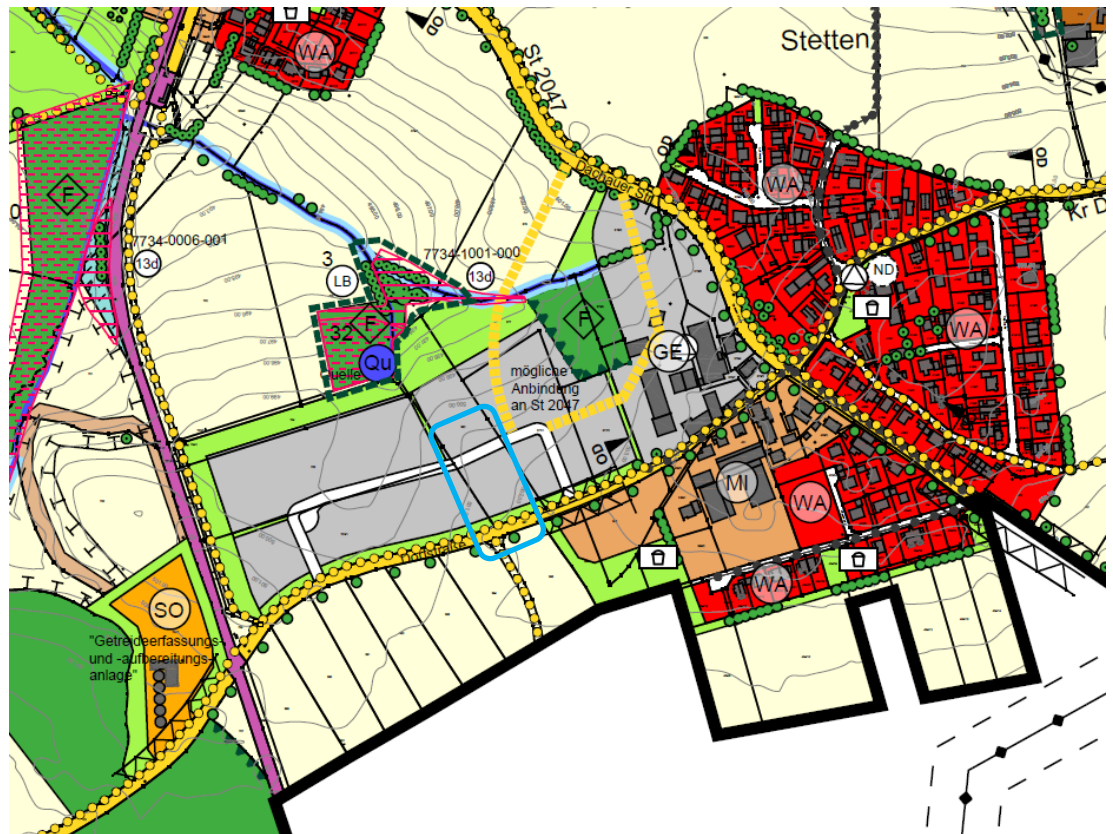


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der 4. Änderung (wirksam seit 2025) mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

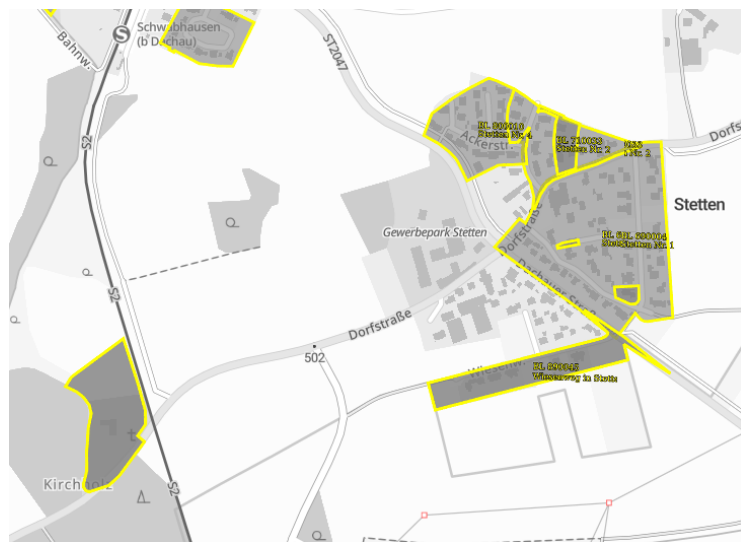


Abb. 8 Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab, Bayernatlas 2025

Im Ortsteil Stetten gibt es mehrere Bebauungspläne. Diese betreffen ganz überwiegend Wohnbauflächen und liegen nordöstlich der Dachauer Straße und südlich des Wiesenweges im Abstand von mehr als 100 m.

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 einer daraus resultierenden Rahmenplanung für die Gewerbeentwicklungsfläche in Stetten.

Die Rahmenplanung ist noch nicht abgeschlossen und wird parallel weiterverfolgt. Mit der Rahmenplanung möchte die Gemeinde die für die Entwicklung des Gewerbestandortes wichtigen Themen insgesamt klären wie z. B. Erschließung und Ausgleich. Die Rahmenplanung hat einen Stand erreicht, der für Teilbereiche eine konkrete Planung in Form von Bebauungsplänen erlaubt. Die Themen Erschließung (Verkehr einschließlich alternativer Trassen, technische Erschließung), Eingriff und Ausgleichskonzept, Waldersatz und Artenschutz sind bereits soweit untersucht und diskutiert sowie mit den betroffenen Behörden besprochen, dass die grundsätzliche Machbarkeit gegeben ist und die Planungen parallel geführt werden können. Es ist eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen. Als Reihenfolge zeichnet sich heute ab, dass zunächst der Standort für das Control Center und seine Erschließung gesichert wird. Die Überplanung des PeLa-Geländes soll folgen; hier sind jedoch die Eigentumsverhältnisse und Interessen Privater zu berücksichtigen, die momentan aus verschiedenen Gründen keine sofortige Klärung der zukünftigen Bebauung und Nutzung zulassen. Als letzter Schritt sollen die weiteren Gewerbeflächen erschlossen werden.

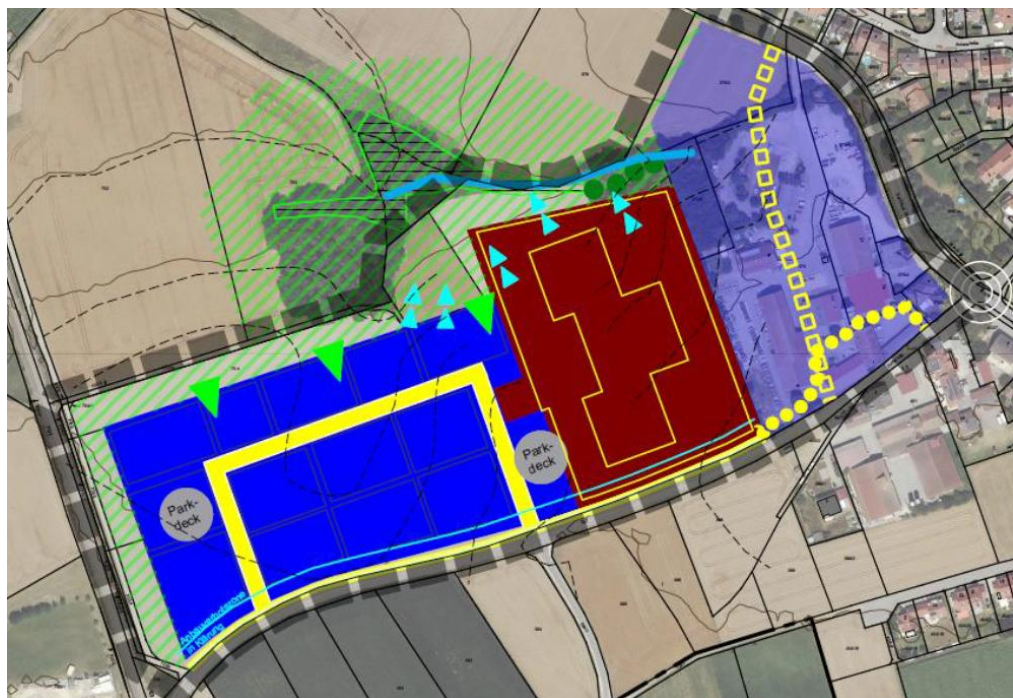


Abb. 9 Strukturkonzept vorgestellt im Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

Die grundlegenden Fragen der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Ortsteil Stetten sind bereits umfassend untersucht und auch in Beteiligungsverfahren mit der örtlichen Bevölkerung und Interessierten diskutiert worden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung i. V. m. überbaubarer Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Im Plangebiet werden Erschließungsflächen, Versorgungsflächen und Fläche für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist als alleinige GE-Nutzung ist das zum Funktionieren der benachbarten Hauptnutzung (SO „Control Center“) notwendige Parkdeck geplant, das langfristig auch Teile des Parkverkehrs aus dem geplanten GE-West aufnehmen soll. Die Nutzungsart ist aus dem Rahmenplan, der das Gesamtkonzept der geplanten Entwicklung verdeutlicht, abgeleitet. Gebunden an die Systematik des § 8 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen weitgehend eingeschränkt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittig angeordnet, darüberhinausgehend sind bis zur Grundstücksgrenze Nebenanlagen und Stellplätze möglich. Es liegt noch keine konkrete Planung vor, insofern sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verschiedene Ausformungen denkbar.

Auf der Fläche sollen nach jetzigem Planungsstand ca. 100 Stellplätze untergebracht werden. Der Großteil entfällt auf für das SO Control Center nötige Stellplätze. Im Rahmen des Bebauungsplans „Control Center“ ist der Stellplatznachweis i. V. m. einem Mobilitätskonzept hergeleitet. Die übrigen, nicht für die SO-Nutzung erforderlichen Stellplätze, werden als öffentliche Stellplätze, die dem geplanten GE-West zugutekommen, geplant.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Nutzungsmaß werden die Regelungen getroffen, die zum Bau eines zweigeschossigen Parkdecks erforderlich sind: Die Grundfläche i. V. m. der maximalen Wandhöhe. Die zur Herstellung der Zu- und Ausfahrten nötigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m erlaubt. Die maximale Wandhöhe wird als NHN- Höhe festgesetzt, um so die Höhenentwicklung in dem hängigen Gelände wirksam zu steuern.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung beschränkt sich auf die Regelung der Dachgestaltung. Die Überdachung des ebenerdigen oberen Parkdecks ist nur als begrüntes Flachdach erlaubt. Sinnvollerweise sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass:

- sich das Parkdeck gestalterisch gegenüber den Hauptbaukörpern zurücknimmt
- Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann
- die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gefördert wird.

4.4 Verkehr und Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Das Parkdeck wird von der neu herzustellenden Stichstraße im Westen aus erschlossen. Das Konzept sieht vor, das obere, ebenerdige Parkdeck vom Süden 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 geplante Ringstraße, zweigt mittel neu herzustellender Linksabbiegerspur 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 Breite von 14 m eingetragen. Geplant ist ein ostseitiger Fußweg, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt, sowie westseitig ein grüner Entwässerungstreifen, der langfristig zur Erschließung der dortigen GE-Baugrundstücke in Teilen überfahrbar ausgebildet werden kann. Nach Norden verjüngt sich die Straßenbreite und wird als schmaler, notbefahrbarer Fußweg Richtung Entwässerungsmulde und Trafostation weitergeführt.

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 südlichen Bankett ist geplant. Zusätzlich findet eine Aufweitung zur Herstellung der von der Straßenverkehrsbehörde geforderten Linksabbiegerspur statt.

4.4.2 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.

4.4.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Wegen der Nähe zum Graben und dem Feucht-Biotop hat die Sicherung des Wasserzulaufs dorthin hohe Priorität. Da der Boden Versickerung nur bedingt zulässt, sieht das Entwässerungskonzept einen Versickerunggrünstreifen westlich der Stichstraße und ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken nördlich der Stichstraße vor. Die Dimensionierung des Beckens ist derzeit noch in Berechnung, angedacht ist, auch anfallendes Niederschlagswasser aus dem künftigen Gebiet GE-West und aus dem Grundstück des SO „Control Center“ in das Rückhaltebecken zu führen, das Wasser vorzureinigen und gedrosselt Richtung Graben zu führen. Das Konzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Abteilung Wasserrecht beim Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) abgestimmt und weiterentwickelt.

4.4.4 Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Trafostation geplant. Eine Fläche hierfür ist in der nördlich der Stichstraße eingetragenen Fläche für Versorgungsanlagen vorhanden. Der genaue Standort ist nicht vorgegeben.

Da im Parkdeck E-Ladesäulen angedacht sind, sind Anschlüsse im Zuge der

Spartenplanung (Erschließungsplanung) zur berücksichtigen.

4.4.5 *Brandschutz*

Für das geplante Parkdeck gelten die Vorgaben der GaStellV.

4.5 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

4.5.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Aufgrund der Planungsziele sind im Geltungsbereich nur minimale grünordnerische Festsetzungen getroffen, die die Gliederung des Straßenraums und die Versickerung von Niederschlagswasser sicherstellen sollen. Ein drei Meter breiter Streifen Straßenbegleitgrün ist zwischen Fuß- und Radweg und der Fahrbahn der Dorfstraße vorgesehen. Innerhalb der 14 Meter breiten Stichstraße ist – nicht gesondert festgesetzt – ebenfalls eine straßenbegleitende Grünfläche vorgesehen.

Östlich der Stichstraße sind als straßenbegrünende Maßnahme drei Baumstandorte eingetragen.

In der gewerblichen Baufläche sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, um Versickerung und Verdunstung grundsätzlich zu ermöglichen und eine optische Gliederung des künftigen Gewerbestandorts zu erreichen.

4.5.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Siehe Umweltbericht.

Artenschutzprüfung und Umweltbericht sind in Bearbeitung. Derzeit findet die artenschutzrechtliche Kartierung statt. Sobald belastbare Aussagen zur Wertigkeit der Eingriffsfläche, den betroffenen Arten und geeigneten Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlicher Ausgleich direkt nördlich an den Geltungsbereich bzw. den Graben angrenzend auf gemeindlichem Grundstück – Ziel ist hier die Aufwertung des Feuchtstandortes) werden die Bebauungsplanunterlagen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Grundsätzlich wird eine multifunktionale Planung in Hinblick einer Kombination von wasserrechtlichen (u.a. Entwässerung) und natur-/artenschutzrechtlichen (u.a. Artenschutz und Ausgleichsbedarf) Belangen angestrebt. Genauere Aussagen werden im Laufe des Verfahrens unter Einbindung entsprechender Behörden ergänzt.

Ausgleichskonzept und Artenschutz:

Im Zuge der Abstimmung mit den Fachbehörden wurde die Erarbeitung eines gesamtheitlichen, integrativen Ausgleichskonzepts vereinbart. Hierbei wird der Kompensationsbedarf für das geplante Sondergebiet (SO), den gegenständlich geplanten „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ und dem langfristig zu entwickelndem Gewerbegebiet (GE) funktional zusammengefasst ermittelt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen 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 Standortkenntnisse werden verschiedene Maßnahmen in Betracht gezogen, die je nach ökologischem Erfordernis kombiniert werden können:

- Pufferung und Schutz: Einrichtung bzw. Ausweitung von extensiven Saumstrukturen oder Pufferstreifen zum Schutz des Grabensystems.
- Lebensraumoptimierung: Standortgerechte Gehölzpflanzungen und die Initiierung von Sekundärbiotopen angepasst an die örtliche Fauna zur Erhöhung der Strukturvielfalt.
- Habitat 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, sofern erforderlich), wasserrechtlichen Belangen und Ausgleichsbedarf.

Da die saP derzeit erarbeitet wird, erfolgt die Ausgestaltung des Konzepts sukzessive auf Basis der gutachterlichen Erkenntnisse, um auf den tatsächlichen Bestandsaufnahmen der Flora und Fauna aufbauen zu können. Die hier genannten Ansätze sind daher als orientierender Rahmen zu verstehen.

4.5.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Siehe Kapitel „Ausgleichsbedarf“

4.6 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 Flächennutzungsplan 2024 und im Rahmenplan wurde darauf geachtet, dass der Feuchtbereich des nördlich verlaufenden Grabens nicht von der Planung nicht berührt wird. Zum Graben und feuchten Biotop wird ausreichend Abstand eingehalten. Die Entwässerung aus dem Plangebiet soll unter Berücksichtigung geeigneter und mit den Fachbehörden abgestimmten Maßnahmen den Graben speisen und auch in Zukunft ausreichend Wasserzulauf sicherstellen.

Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, sind nicht Teil des Geltungsbereichs.

4.7 Altlasten, Bodenschutz

Gemäß des vorliegenden Bodengutachtens¹ ist im Hinblick auf die Tragfähigkeit ein Bodenaustausch und Nachverdichtung des natürlichen Bodens erforderlich. Sollten hierbei Recyclingmaterialien Verwendung finden, ist dies mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Dachau im Vorfeld abzustimmen.

Sollten bei den Bodenarbeiten auffällige Stoffe zu Tage treten, gilt die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG.

5. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	ca. 10.325 m ²
Baugrundstück (GE)	ca. 2.290 m ²
darin überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	ca. 1.580 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 1.825 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. F+R und Straßenbegleitgrün)	ca. 6.210 m ²
Ausgleichsflächenbedarf (Kompensationsfaktor)	<i>wird ergänzt</i>

6. Alternativen

Bereits im Rahmen der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an Gewerbeflächen untersucht und demnach die gewerblichen Bauflächen in Stetten ausgewiesen worden. Grundlage hierfür ist das Gewerbeentwicklungskonzept, das im gesamten Ortsbereich für alle Ortsteile verschiedene Standorte geprüft hat. Die Entwicklungsfläche in Stetten ist die wichtigste und größte im Ort. Resultierend aus den standortgebundenen Anforderungen des Stromnetzbetreibers wird nun der mittlere Abschnitt der Stettener GE-Fläche bauleitplanerisch umgesetzt.

7. Verwirklichung der Planung

- erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren: ggf. naturschutzrechtliche Genehmigung infolge des nahen Biotops (BayNatSchG), wasserrechtliche Erlaubnis
- 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 Bodenfinden

Gemeinde Schwabhausen, den

.....
Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl

¹ Vgl. „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Schwabhausen, OT Stetten. Gemarkung Rumeltshausen, Flurnrn. 377, 377/1, 377/2 u. 382. Geotechnischer Bericht“, Nickol & Partner AG, Gröbenzell 27.01.2026