

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, 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	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Emissionen	6
2.6	Flora/ Fauna.....	6
2.7	Boden.....	7
2.8	Wasser.....	8
2.9	Denkmäler.....	10
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Flächennutzungsplan	10
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne	11
4.	Städtebauliches Konzept	12
5.	Planinhalte	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.5	Bauliche Gestaltung	15
5.6	Verkehr und Erschließung.....	15
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
5.9	Altlasten, Bodenschutz.....	19
5.10	Flächenbilanz	19
6.	Alternativen	20
7.	Verwirklichung der Planung	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzept (2024) und des Rahmenplans Gewerbegebiet Stetten (in Bearbeitung seit Herbst 2025) im Ortsteil Stetten Gewerbeflächen zu entwickeln. Dies tut sie bedarfsangepasst und unter Einhaltung landesplanerischer Vorgaben (Anbindegebot, Innenentwicklung). Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben für die Ansiedlung eines Stromnetzbetreibers geschaffen. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden, als es die räumliche Nähe zum Umspannwerk ausnutzt. Die Dimensionierung und Gestaltung des Gebäudes sowie der dazugehörigen Freibereiche basieren daher auf Vorgaben des Vorhabenträgers. Der Standort befindet sich in naturräumlich sensibler Lage (Nähe Biotop, topographisch bewegt, anspruchsvoller Baugrund).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht erstellt. Für die eng miteinander verknüpften Bebauungspläne: „Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ (in dessen Geltungsbereich ein Teil der Stellplätze aus dem Bedarf des SO Control Center und die Erschließungsstraße untergebracht sind) 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 Information 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 Kartierung ergänzt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet für das Sondergebiet „Control Center“ befindet sich im Ortsteil Stetten am heutigen westlichen Ortrand.



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

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende, vorwiegend gewerblich genutzte Fläche auf dem sogenannten PeLa-Gelände an, das zwischen der Dachauer Straße und der Dorfstraße liegt.

Es umfasst Teile der Grundstücke Fl. Nrn. 377, 377/1, 377/2 und 382, alle Gemarkung Rumeltshausen.

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



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. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein kleines forstwirtschaftlich genutztes, teilgerodetes 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 an einen Stromnetz-Betreiber zu veräußern.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden erschlossen über die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10, mit 10 m tiefer Anbauverbotszone¹). 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 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.

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) gerodet wurde. Im Vorfeld hat die Gemeinde Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geführt. Bei der Planung zu beachten ist das nördlich des Plangebietes gelegene Biotop westlich Stetten Nr. 7734-1001. Es handelt sich um eine Feuchtfläche mit einem Graben und Wald mit den vorkommenden Biototypen 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, 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 von einer laufenden 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). Nach gegenständlichem Planungsstand liegen allerdings sowohl der Graben als auch der westliche Waldbereich

¹ Verweis auf das Ergebnis des Fachstellengespräch der Gemeinde mit der Straßenverkehrsbehörde 30.01.2026

außerhalb des Plangebietes und wird von der Planung bislang nicht berührt.

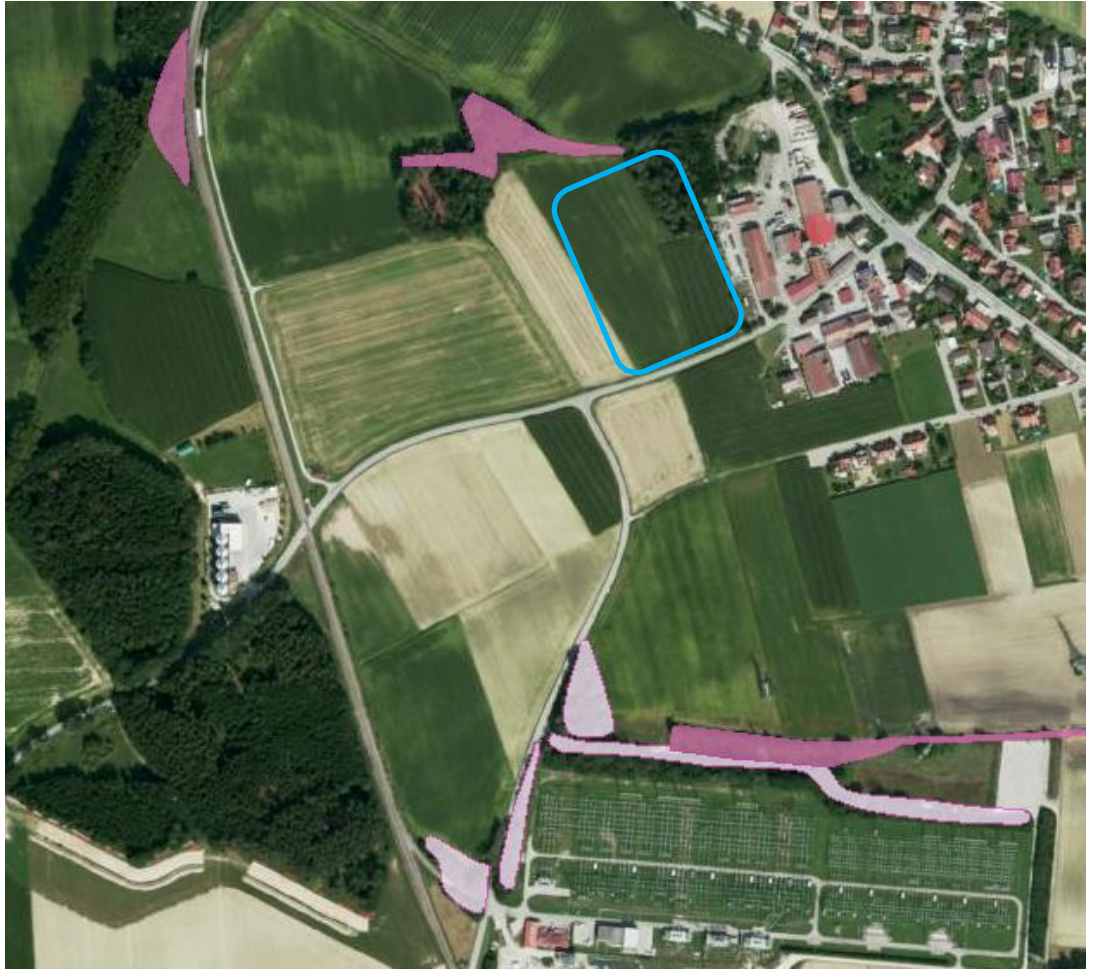


Abb. 3 Biotopkartierung mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 16.03.2026

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau



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:

- 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)

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.

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

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.

2.8 **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.

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.

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 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. 2 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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als gewerbliche Baufläche sowie als Wald dar. Des Weiteren sind auch potenzielle Erschließungsstraßen von der St 2047 verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (7. FNP-Änderung). Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) genüge getan.

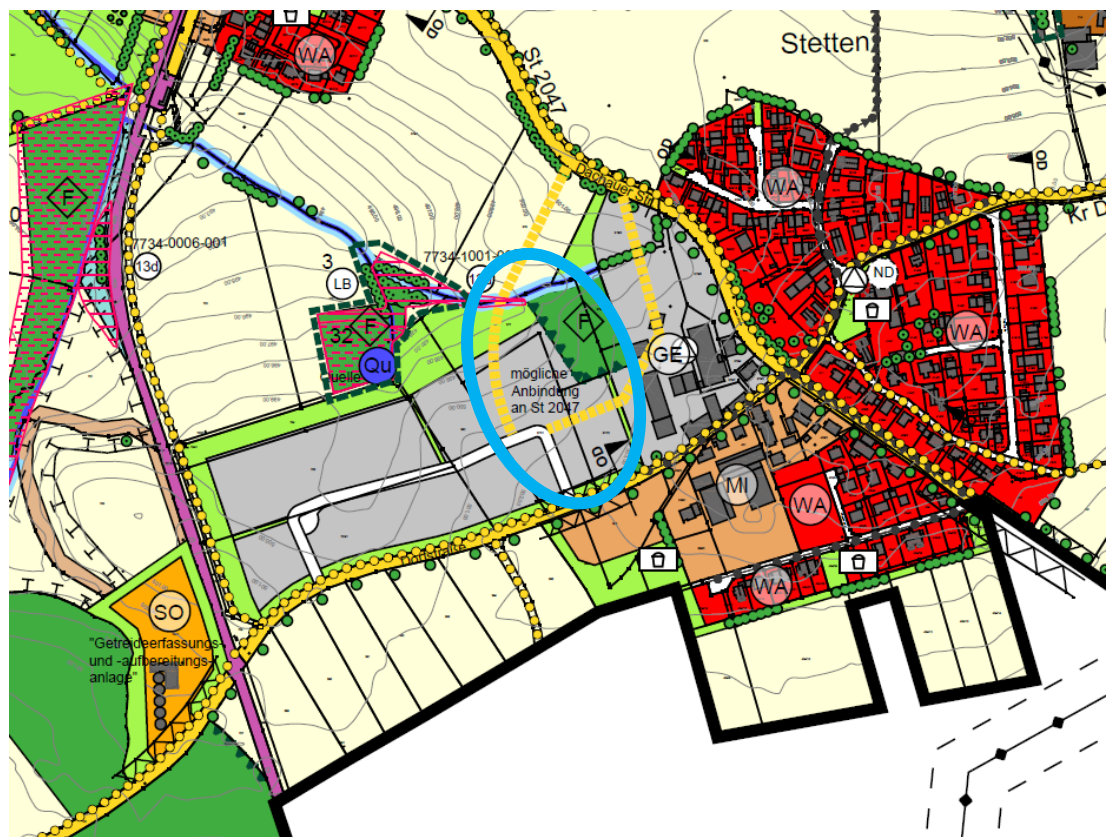


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der 4. Änderung (wirksam seit 2025) mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

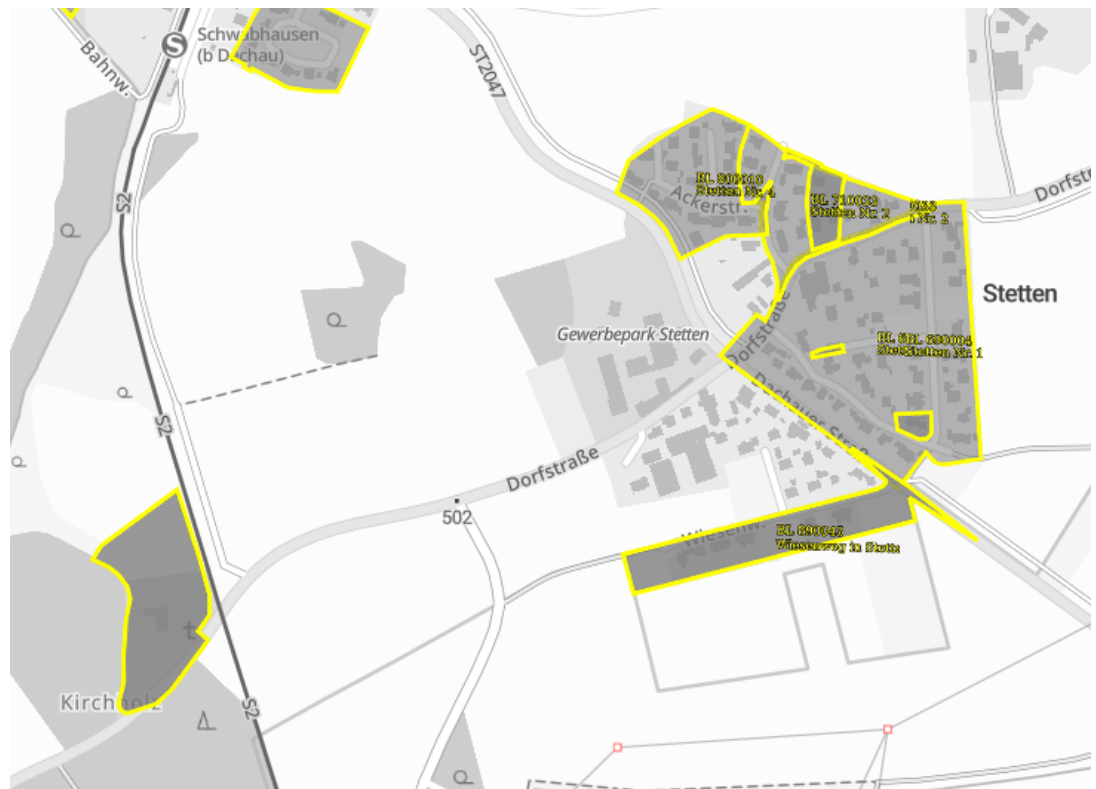


Abb. 8 Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab, Bayernatlas 2025

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.

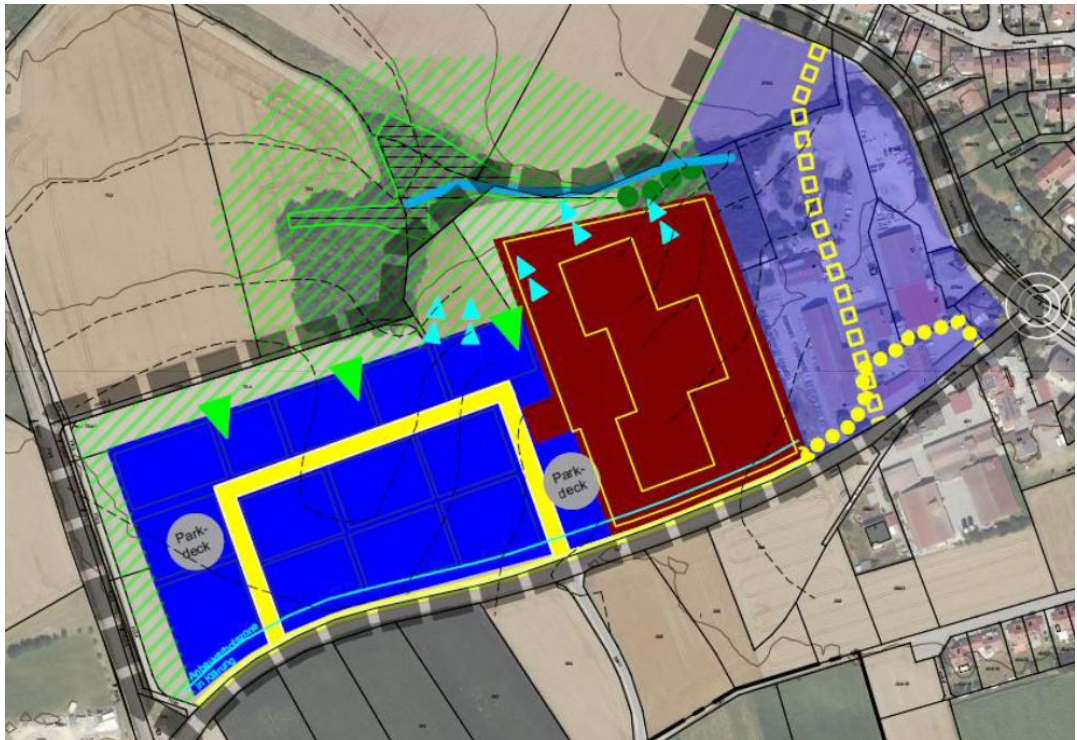


Abb. 9 Strukturkonzept vorgestellt im Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

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. 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 Größe der Baukörper wurden verschiedene Varianten der Gebäudeanordnung geprüft. Das optische Erscheinungsbild, die Kubatur in Verbindung mit der Topographie und Anforderungen der Erschließung haben zu dem nun vorliegenden Konzept geführt. Mit der Schmalseite zur Dorfstraße und gegliedert in drei „Würfel“ schließt der Gebäudekomplex an den Bestand an anschließen. 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 der Rahmenplanung sind diese Varianten untersucht worden.

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 kann noch gewahrt werden.

Für die Haupteerschließung wird mit dem parallellaufenden Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ eine Stichstraße festgesetzt und Parkmöglichkeiten geschaffen.

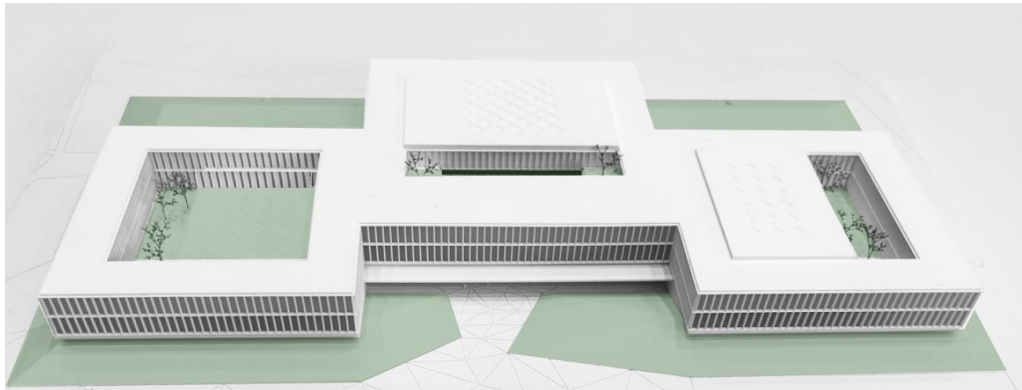


Abb. 10 Wettbewerbsentwurf für das Control Center, ohne Maßstab, Quelle: TenneT TSO GmbH

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 Bürogebäude sind u.a. ein Betriebsrestaurant, oberirdische Stellplätze, eine Tiefgarage (mit Zufahrt), Pfortnerhaus, eine komplette Feuerwehrumfahrung und Einzäunung des Geländes zulässig.

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 gehenden Flächenverbrauch entspricht nicht den gemeindlichen Planungszielen. Dies liegt an der baulichen Konzentration der geplanten Kubatur und den aufgrund der Nutzung erforderlichen technischen Anlagen, Umfahrungen und weiteren Nebenanlagen.

Die Höhe der Anlagen wird auf drei Vollgeschosse begrenzt, was dem Wunsch der Gemeinde nach Verdichtung und Ausnutzung des Standorts (i. S. d. Flächensparens) widerspiegelt und der geplanten Büronutzung entspricht.

Zusätzlich wird eine Wandhöhe festgesetzt. Mit 16,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt wird für den Bereich des geplanten Gebäudes ein großer Spielraum geschaffen, der die höheren Geschosshöhen bei technischen und gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Der äußere Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit deutlich niedrigerer Höhe bebaubar.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Länge des gegliederten Gebäudes bedarf der abweichenden Bauweise. Die Baugrenze ist am Gebäudekomplex orientiert. Weitere versiegelten Flächen sind zulässig (im Rahmen der geplanten GR), Flächen für bestimmte Nebenanlagen sind gesondert geregelt.

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.

Da am Standort mit erheblichem Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser gerechnet werden muss, ist eine ausreichende Abdichtung erdberührter Bauteile gegen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser empfohlen. Alternativ kann unter gewissen Voraussetzungen eine reine Drainagelösung hergestellt werden.²

Im Hinblick auf das geplante sehr spezielle Gebäude wird die Baugrenze sehr weit gefasst und die überbaubare Grundstücksfläche in Bezug auf die zulässigen Höhen baulicher Anlagen differenziert.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr für das Vorhaben wird zum Teil auf dem Baugrundstück und dort in wenigen oberirdischen Stellplätzen und in der Tiefgarage untergebracht. Laut Angaben des Vorhabenträgers sind auf dem Gelände insgesamt 20 Stellplätze geplant. Der Großteil der erfolgreichen Stellplätze (84 weitere Stellplätze) wird im Bereich des Bebauungsplans „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in einem Parkdeck realisiert. Insgesamt sind für das Vorhaben 104 Stellplätze notwendig. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Vorgaben der kommunalen Stellplatzsatzung³ und ist begründet mit dem auf Rahmenplanebene angestellten Überlegungen zu einem Mobilitätskonzept und dem des Vorhabenträgers. Sein Ziel ist es, den Nutzeranforderungen aller 130 Beschäftigten nachzukommen. Hierzu wurde eine Abfrage zum Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden vorgenommen, diese ergab einen Mix aus Pkw-Pendeln, Radfahrern, ÖPNV-Nutzern und im Homeoffice Arbeitenden. Die Gemeinde regelt die Herstellung der Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks des Vorhabenträgers in einem städtebaulichen Vertrag.

Für die Pförtnergebäude und Flächen für Mülltonnen wird im Westen eine Fläche festgesetzt, da hier die Hauptzufahrt zum Gelände liegen soll. 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. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

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

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

² Siehe Hierzu Ausführungen im Gutachten: „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Schwabhausen, OT Stetten. Gemarkung Rumeltshausen, Fl. Nrn. 377, 377/1, 377/2 u. 382. Geotechnischer Bericht“, Nickol & Partner AG, Gröbenzell 27.01.2026

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

5.5 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung ist vom Vorhabenträger vorgegeben und mit der Gemeinde abgestimmt. Sie wird im Wesentlichen vertraglich geregelt. Aufgrund der hohen Gebäudehöhe und der Wirkung in die Landschaft legt der Bebauungsplan zwingend ein zu begrünendes Flachdach fest und trifft Regelungen zur Zulässigkeit von Dachterrassen, Solaranlagen und technischen Dachaufbauten.

Wegen der abweichenden Bauweise ist die Gliederung des Baukörpers zwingend geboten und entsprechend festgesetzt, dies entspricht aber dem Vorhabenentwurf.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist an zwei Stellen geplant: Die Hauptzufahrt soll über eine geplante Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet erfolgen. Hierzu wird parallel der Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in Stetten aufgestellt. Die zweite Zufahrt erfolgt direkt von der Dorfstraße (DAH 10). Zwei voneinander unabhängige Zufahrten sind aus Brandschutzgründen für die Feuerwehr erforderlich.

Besonderheiten in der Erschließung sind die komplette Feuerwehrumfahrung des Gebäudekomplexes (mit Notzufahrt von der Dorfstraße im Süden) und der Zufahrtsbereich im Westen mit dem Pfortner- und Schleusengebäude.

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

„Eine relativ kleinräumige Beseitigung des je nach genauem Umfang der Dachflächen sowie der weiteren voll- und teilversiegelten Flächen zu erwartenden Niederschlagswasser über Rigolen ist (...) nicht möglich. (...)

Folgende Varianten zur Versickerung sind möglich:

- Versickerung des Niederschlagswassers über entsprechend großzügig dimensionierte Sickermulden.
- Herstellung einer Retentionsmulde im Bereich des Geländetiefpunkts (hierbei ist zu klären, ob seitens der genehmigungsrechtlich zuständigen Behörden Einverständnis besteht und ob hierdurch in das Biotop eingegriffen wird).

(...) Erweisen sich beide v. g. Varianten als nicht umsetzbar, so sind die zu entwässernden voll- u. teilversiegelten Flächen planerisch an einen ausreichend dimensionierten Regen- oder Mischwasserkanal anzubinden.“

(...)

Bei der Planung und Bemessung von Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sollte

gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1, Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Planung, Bau und Betrieb der hydraulische Durchlässigkeitsbeiwert k_f im Tiefenbereich der Sickerstrecke zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s betragen. (...). Bei Versickerung von Niederschlagswasser über Sickermulden bzw. Rigolen ist zwischen Unterkante Versickerungsanlage und MHGW (Mittlerer Höchstgrundwasserstand) ein Mindestabstand („freie Sickerstrecke“) von mindestens 1,0 m einzuhalten.“⁴

Wegen der Nähe zum Graben und dem Feucht-Biotop hat die Sicherung des Wasserzulaufs dorthin hohe Priorität. Die Gemeinde ist dran interessiert, das im nördlichen Bereich des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser (das auf der Böschung und der Feuerwehrumfahrung kaum versickert werden kann), den Grünflächen südlich des Grabens zuzuführen. Hierzu ist die Sammlung, Vorbehandlung und Versickerung bzw. die Ableitung in den Graben des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers auf gemeindlichen Flächen ausdrücklich erlaubt. Geprüft wird auch die Verwendung des anfallenden Niederschlagswasser für Amphibien-Gewässer. Alle genannten Maßnahmen sind im Detail mit UNB und Wasserrecht/LRA abzustimmen.

Die grundsätzliche Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers ist noch offen und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Zum jetzigen Zeitpunkt und Kenntnisstand ist es denkbar, im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt und gepuffert auf den Nachbargrundstücken zu sammeln und zu versickern.

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.

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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden erforderlich. Ob weitere Anforderungen zu stellen sind, wird im Laufe des Planverfahrens geprüft.

Im Hinblick auf die Ausstattung der örtlichen Feuerwehren wird darauf hingewiesen, dass der 2. Fluchtweg durch Anleitern mit der Steckleiter erfüllt werden kann – eine Rettung per Drehleiter ist mangels eines entsprechenden Fahrzeugs nicht möglich. Im Genehmigungsverfahren ist dies zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger erarbeitet für den speziellen Nutzungszweck seiner Anlage ein eigenes Brandschutzkonzept, die Feuerwehruzufahrt und -umfahrung sowie die Bepflanzungen der Böschungsbereiche entstammen diesen Vorgaben.

⁴ Vgl. „Geplantes Technisches Betriebsgebäude Dorfstraße, 85247 Schwabhausen, OT Stetten. Gemarkung Rumeltshausen, Fl. Nrn. 377, 377/1, 377/2 u. 382. Geotechnischer Bericht“, Nickol & Partner AG, Gröbenzell 27.01.2026

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks beschränkt. Durch die Regelung der 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 Böschung, der unterirdischen Anlagen, der notwendigen Umfahrung und der Sicherheitsaspekte eher nicht möglich sind.

Der notwendige Sicherheitszaun für das geplante Control Center ist zur Dorfstraße hin aus optischen Gründen einzugrünen und damit verträglich in das Ortsbild einzubinden. Bei der Auswahl der Bepflanzung können die notwendigen Abstände zwischen Sträuchern und Zaun sowie die Wuchsform berücksichtigt werden; auch eine geschnittene Form ist denkbar.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Daher sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.

5.7.2 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 (diese sind 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 – Ziel ist hier die Aufwertung des Feuchtstandortes) werden die Bebauungsplanunterlagen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.



Abb. 11 Lage der Aufforstungsfläche in Arnbach, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich unter Annahme einer Eingriffsschwere (GRZ) von 0,8 mit einem Ausgangszustand der Flächen von intensiv genutzten Ackerflächen (A11/ geringe Bedeutung, 3 Wertpunkte, ca. 21.650,5 m²) sowie Nadelholzforst (N712/ geringe Bedeutung, 3 WP, ca. 3.730 m²) ohne anrechenbaren Planungsfaktor ein Ausgleichsbedarf von 60.913 WP. Für detaillierte Ausführungen wird auf den in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht verwiesen.

Ausgleichskonzept und Artenschutz:

Im Zuge der Abstimmung mit den Fachbehörden wurde die Erarbeitung eines gesamtheitlichen, integrativen Ausgleichskonzepts vereinbart. Hierbei wird der Kompensationsbedarf für das gegenständlich geplante Sondergebiet (SO), den geplanten Erschließungs- und Parkflächen für das 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.
- 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, 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.

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Siehe Kapitel „Ausgleichsbedarf“

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

5.8 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 20024 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.

Die Waldfläche im Plangebiet ist bereits teilweise gerodet. Der Charakter des restlichen Waldbestands erscheint nur bedingt 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.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Gemäß Gutachten⁵ 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.

5.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 25.380,5 m ²
Baugrundstück (SO)	ca. 25.380,5 m ²
darin überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	ca. 22.020 m ²
Ausgleichsflächenbedarf (Kompensationsfaktor)	<i>nach derzeitigem Planstand 60.913 WP</i>

⁵ 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

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

- Lärm, Geruchs- und Staubemissionen von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren: hier: Rodungsgenehmigung (BayWaldG) und ggf. naturschutzrechtliche Genehmigung infolge des nahen Biotops (BayNatSchG)
- 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