

Gemeinde	<b>Schwabhausen</b> Lkr. Dachau
Bauleitplan	<b>Flächennutzungsplan 7. Änderung Sondergebiet Control Center und Gewerbegebiet in Stetten</b>
Planung	<b>PV</b> 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: Kulosa
Aktenzeichen	SWH 2-64
Plandatum	21.04.2026 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Nutzungen .....	3
2.2	Erschließung und Verkehr .....	4
2.3	Emissionen .....	5
2.4	Grünstrukturen und Artenschutz.....	5
2.5	Boden und Wasser.....	7
2.6	Denkmäler.....	8
2.7	Anbauverbotszone .....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	9
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne .....	11
3.5	Bedarfsnachweis/ Alternativen .....	12
3.6	Bodenschutz/ Klimaschutz und -anpassung .....	12
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
4.1	Baugebiete und Flächen für Ver- und Entsorgung .....	13
4.2	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	13
4.3	Flächenbilanz .....	15
<b>5.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt, als Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2023 die Entwicklung von Gewerbeflächen. Für den Ortsteil Stetten wird dazu ein Rahmenplan aufgestellt, der die kurz- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung konzeptionell vorstrukturiert und gliedert. Durch den Ansiedlungswunsch eines Stromnetzbetreibers sind nun zeitgleich zum Rahmenplan mehrere Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung erforderlich.

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“ im Ortsteil Stetten geschaffen. Die Bauleitplanverfahren sollen weitgehend parallel laufen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzungen

Der ca. 4,73 ha große Änderungsbereich liegt direkt östlich des bestehenden Gewerbegebiets (sog. PeLa-Areal). Im Nordosten der Fläche liegt z.T. ein kleiner Wirtschaftswald (Wald lt. BayWaldG), westlich liegt Ackerland, das künftig als Gewerbeentwicklungsfläche (siehe Rahmenplan) dient. Im Norden verläuft innerhalb der Grünfläche ein Graben entlang der Grundstücksgrenze, nördlich davon liegt Ackerland. Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Feucht-Biotop.

Die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) befindet sich im Süden und ist Teil des Änderungsbereichs. Jenseits davon schließt Acker an.

Das gesamte Gelände fällt von Süd nach Nord.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Änderungsbereichs:

- vollständig die Fl. Nrn. 377, 377/1
- Teilflächen der Fl. Nrn. 377/2, 378, 382, 387, 394 und 394/1 der Gemarkung Rummeltshausen und 705/1 der Gemarkung Puchschlag.

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

Der Großteil der zu überplanenden Flächen ist derzeit als Acker genutzt. Bauliche Nutzungen in der Nähe sind neben dem PeLa-Areal im Südosten der Agrarhandel und im Westen, jenseits der Bahnlinie, die Silos der Getreideaufbereitungsanlage.



Abb. 1 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.03.2026



Abb. 2 schematische Darstellung der drei Entwicklungsbereiche gem. Rahmenplan, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.03.2026

## 2.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist an die Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) angebunden. Langfristig plant die Gemeinde für die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes eine Ringschließung. Für die aktuellen Planung wird diese zunächst als Sticherschließung in einem eigenen Bebauungsplan umgesetzt. Hierfür ist eine Erschließungsplanung in Arbeit.

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Gebietes mit ÖPNV-Angeboten ist gewährleistet.

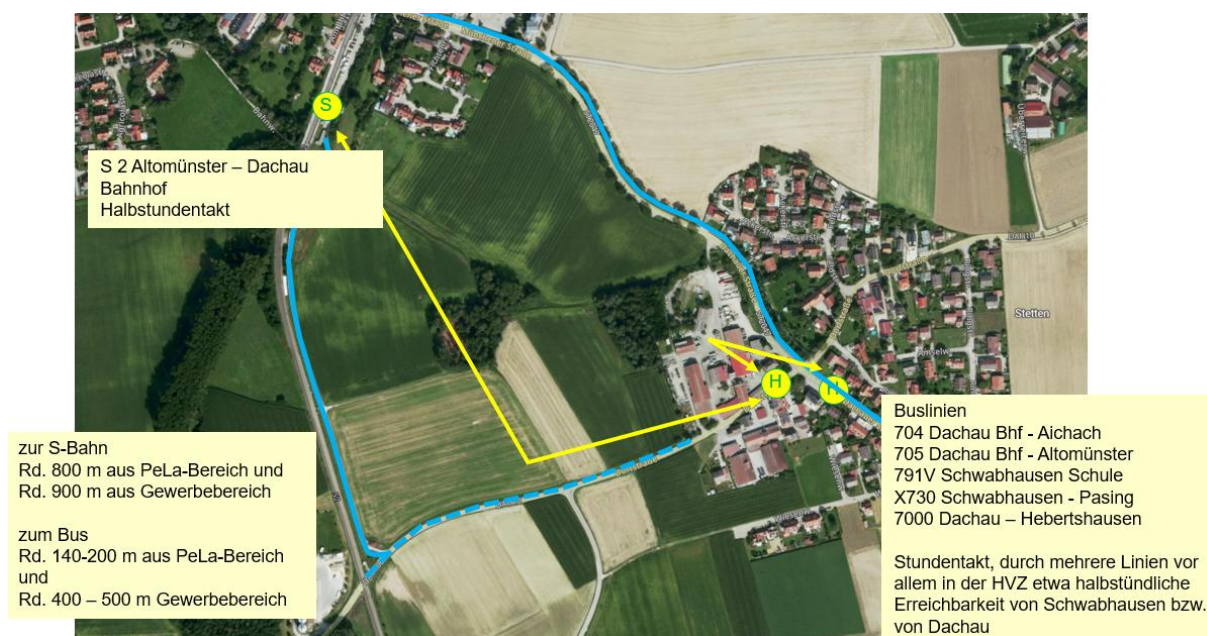


Abb. 2 Darstellung der Buslinien und Entfernungen zu Bus- und S-Bahn-Haltestelle, ohne Maßstab,  
Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Nov. 2025

Derzeit ist zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung infolge der Auf siedlung des GE-Gebietes ein Verkehrsgutachten in Arbeit. Im Fokus ist der Kreuzungsbereich in Stetten zwischen DAH 10 und ST 2047, aber auch die für die vorliegende 7. FNP-Änderung notwendige Linksabbiegerspur auf der DAH 10 sowie Lösungen zur künftigen Führung des Radverkehrs. Entlang der DAH 10 ist vom Landkreis Dachau ein überörtliches Radverkehrsnetz geplant, das die Gemeinde im Zuge der vorliegenden Bebauungspläne umsetzen möchte.

Zur Wasserversorgung des Gebietes erfolgt langfristig der Ringschluss zur westlich der Bahn gelegenen Leitung. Hierfür ist unabhängig von der Bauleitplanung eine eigene Planung erforderlich.

Schmutzwasser wird an den im östlichen Teil der Dorfstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Zudem wird eine Schmutzwasser-Hebeanlage an der tiefsten Stelle der Erschließungsfläche eingeplant.

## 2.3 Emissionen

Emissionen gehen von der ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis aus, in diesem Zusammenhang sind auch Verkehrsemissionen v. a. von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu nennen.

## 2.4 Grünstrukturen und Artenschutz

Der Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung umfasst mehrere Teilflächen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Der überwiegende Anteil wird derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Osten befindet sich ein nadelholzdominierter Wirtschaftswald, an den im Norden ein dauerfeuchter Graben anschließt. Dieser Graben ist in Teilbereichen – außerhalb des Änderungsbereichs – als gesetzlich geschütztes Biotop (gem. Bay-NatSchG/BNatSchG) ausgewiesen und umfasst auch westlich angrenzende Sumpfwaldbereiche und Großseggenriede.

Dem Graben kommt eine zentrale Bedeutung als linearer Biotopverbund zu: Er fungiert als ökologische Trittstein- und Leitlinie zwischen dem östlichen Forst und dem westlich gelegenen, naturschutzfachlich hochwertigen Waldbestand. Durch diese Vernetzungsfunktion verbindet das Biotop die isolierten Waldstrukturen und wird als Wanderkorridor für die lokale Fauna eingeordnet.

Die umliegenden Flächen des Änderungsbereiches im Norden und Westen sind weiterhin durch Offenlandstrukturen mit intensiver Agrarnutzung geprägt, wobei die Lage in einer Senke des Biotops und die damit verbundene Bodenfeuchte die funktionale Abhängigkeit der Flächen vom lokalen Wasserhaushalt unterstreichen.



Abb. 4 Biotopkartierung (rosa Flächen) und Lage Änderungsbereich (rot, schematisch), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand März 2026

#### Landwirtschaftsflächen:

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sowohl innerhalb des Änderungsbereichs als auch umliegend weisen eine intensive Bewirtschaftungsform auf. Dort ist nach bisherigen Planungsstand von einer untergeordneten Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Dennoch liegen Erkenntnisse von u.a. Rebhuhn-Nachweisen in der Umgebung vor. Abschließende Aussagen können erst nach Abschluss der im laufenden Jahr 2026 durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP) getroffen werden.

#### Wirtschaftswald:

Bei dem im Osten gelegenen Waldbestand handelt es sich um einen nadelholzdominierten Wirtschaftswald. Aufgrund von Kalamitäten (Schädlingsbefall durch Borkenkäfer) erfolgte nach aktuellem Wissensstand im Jahr 2025 eine Rodung auf einer südlichen Teilfläche, die derzeit als Schlagflur vorliegt.

Trotz der forstwirtschaftlichen Nutzung weist die Waldfunktionskarte (WFK) für diesen Bereich die Funktion „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum“ aus. Dieser Einstufung liegt primär das Potenzial des Standortes für den Biotopverbund und den

lokalen Wasserhaushalt zugrunde. Ob die funktionale Ausprägung im Realbestand (z.B. durch Habitatstrukturen, Höhlenbäume oder spezifische Bodenflora) gegeben ist oder durch die monostrukturelle Nutzung und die jüngsten Rodungen beeinträchtigt wurde, wird im Rahmen der saP sowie der Bestandsbewertung nach BayKompV geprüft.

#### **Wald mit Quelle:**

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

Ein funktionales Element bildet der im südlichen Waldbereich verortete Quellaustritt, der den angrenzenden Graben sowie die Sumpfwaldflächen speist oder zumindest zur Bodenfeuchte beiträgt. Der nach Nordosten und Nordwesten abfließende Graben weist im Uferbereich nitrophile Hochstaudenfluren auf, zeigt jedoch in den Randbereichen bereits Anzeichen von Eutrophierung und Ruderalisierung (Nährstoffeinträge aus angrenzender Landwirtschaft).

Gemäß Waldfunktionskarte (WFK) ist die Fläche als „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum“ klassifiziert. Im Vergleich zum östlich gelegenen Nadelforst ist von einer signifikant höheren ökologischen Wertigkeit und einer hohen Sensibilität gegenüber Veränderungen des Grundwasserstandes auszugehen. Die Erhaltung und funktionale Stärkung dieses Biotops ist erklärtes Planungsziel. Im Rahmen des integrierten Ausgleichskonzepts sollen durch gezielte Maßnahmen im Nahbereich die negativen Randeffekte minimiert und die Biotopqualität nachhaltig gesichert werden. Für weitere Details wird auf das Kapitel 4.2 bzw. auf die nachfolgende Bebauungsplan-Ebene verwiesen.

#### **Weitere umliegende Flächen:**

Westlich der bestehenden S-Bahn-Trasse ist ein weiteres Feucht-Biotop „Hochstaudenbestand, westlich Stetten“ (Biotop-Nr. 7734-0006) ausgewiesen. Der Hauptbiototyp wird mit Begleitgehölzen entlang des feuchten Grabens angegeben, außerdem sind feuchte und nasse Hochstaudenfluren weitere Biototypen. Südlich vom Biotop angrenzend auf den Fl.Nrn. 701T und 700T wird nach der wirksamen Fassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen dargestellt. In einem etwa mittig verlaufenden Streifen wird zudem eine Altgrasflur und Hochstauden gekennzeichnet. Obwohl die angrenzende Bahn-Trasse eine scharfe Grenze zwischen dem Änderungsbereich und den westlich der Bahn liegenden Flächen, insbesondere dem Waldstück mit Quelle darstellt, sind funktionale faunistische Austauschbeziehungen noch nicht vollständig ausschließbar und Gegenstand der derzeit durchgeführten saP.

## **2.5 Boden und Wasser**

Genaue Ausführungen zur Beschaffenheit der Untergrundverhältnisse im Plangebiet sind dem Geotechnischen Bericht der Fa. Nickol & Partner AG vom 27.01.2026 zu entnehmen.<sup>1</sup>

---

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

Im nordwestlichen Randbereich tangiert das Plangebiet einen wassersensiblen Bereich. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.



Abb. 5 Plangebiet und Wassersensibler Bereich, Bayernatlas 2026

Aufgrund der wasserstauenden Schichten muss je nach Niederschlagsgeschehen ggfs. mit einem erheblichen Aufstau von Niederschlags- bzw. Sickerwasser gerechnet werden. Dies ist bei der Niederschlagsentwässerung auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Ebenso die Tatsache, dass ein Bodenaustausch empfohlen wird.

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 Recherche zu Kampfmittel ergab, dass kein Fliegerbomben-Verdacht besteht, allerdings Kampfmittelbelastungen aufgrund von Bodenkämpfen nicht ausgeschlossen werden können.

## 2.6 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind lt. Bayerischem Denkmal-Atlas im Gebiet und dessen Nahebereich nicht vorhanden.

Dem unbenommen gilt die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

## 2.7 Anbauverbotszone

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen (4. Änderung von 2025) ist entlang der Dorfstraße eine Anbauverbotszone von 15 m Tiefe eingetragen. Diese kann nach Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde im LRA Dachau am 30.01.2026 auf eine Tiefe bis zu 10 m reduziert werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Das Grundzentrum Schwabhausen liegt nach dem Regionalplan für die Region 14 im allgemeinen ländlichen Raum direkt angrenzend an den Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München.

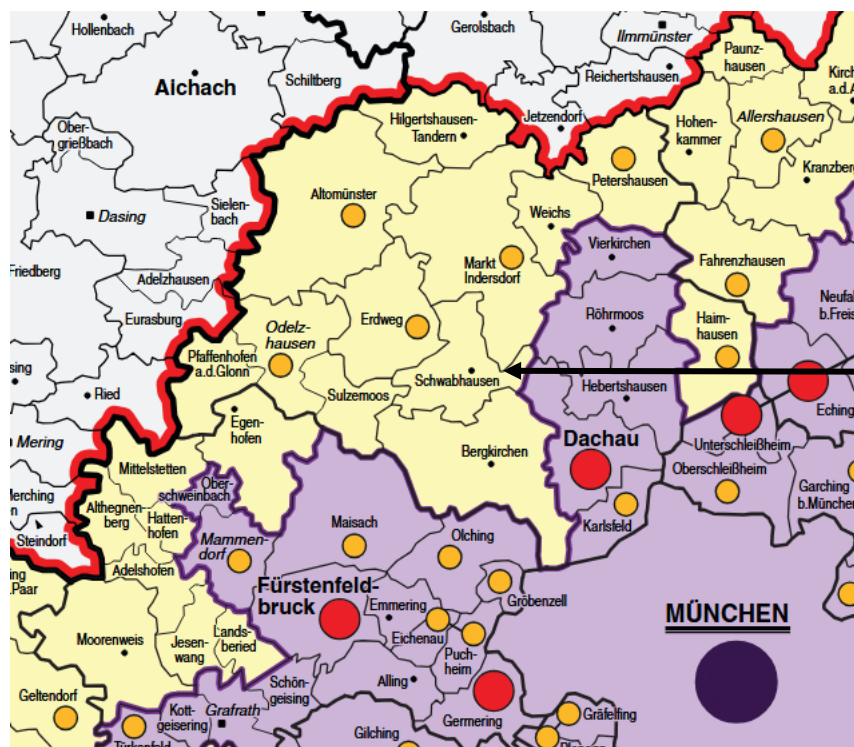


Abb. 6 Regionalplan München (14), Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, ohne Maßstab

Der Hauptsiedlungsbereich ist ringsum den S-Bahn-Haltespunkt und verbindet die beiden Ortsteile Schwabhausen und Stetten. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereichs.

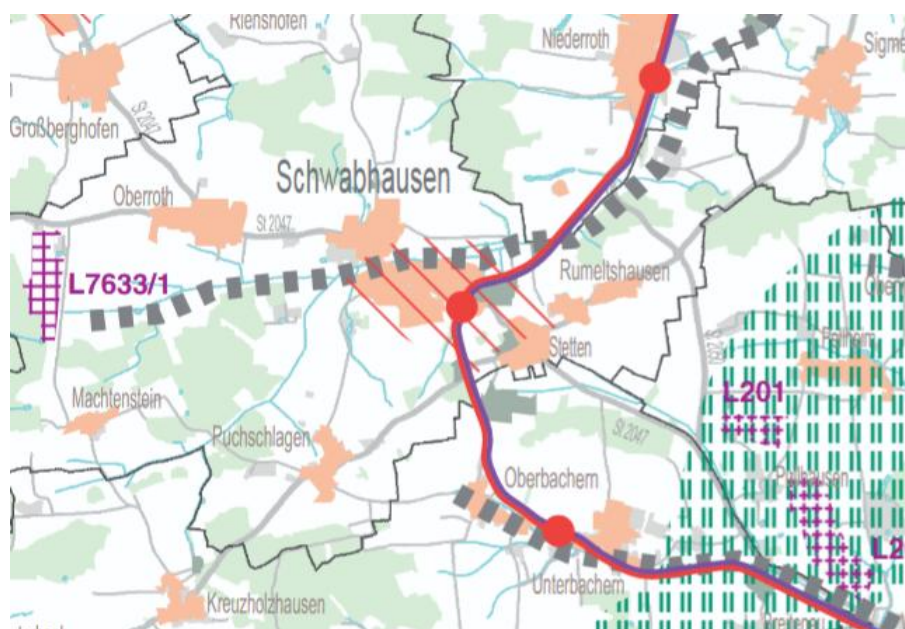


Abb. 7 Regionalplan München (14), Ausschnitt aus der Karte „Siedlung und Versorgung“, ohne Maßstab

Schwabhausen liegt im Landschaftsraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Regionalplanerische Vorbehalte in Bezug auf Landschaft und Erholung bestehen nicht.

Bezogen auf die gewerbliche Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan mit den Zielen Z 2.2 vor, dass zu der zulässigen organischen Entwicklung der Bedarf ansässiger Betriebe, die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung der Gemeinde notwendig sind sowie auch der Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben gehört, die an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden sind. Letzteres trifft auf die Ansiedlung des Stromnetzbetreibers zu.

Erfordernisse der Raumordnung, die der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, sind aus Landesplanung und Regionalplan nicht ersichtlich.

Insbesondere dem Anbindegebot wird Rechnung getragen, aus den FNP-Potenzialflächen zunächst die entwickelt wird, die an das PeLa-Bestandsgebiet angrenzt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung stellt für den Änderungsbereich im Ortsteil Stetten bereits gewerbliche Baugebiete und Erschließungsmöglichkeiten dar. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs orientiert sich am Verlauf der Grundstücksgrenzen.

Da sich die Planungen zwischenzeitlich konkretisiert haben, ist es nunmehr erforderlich die Darstellungen anzupassen.

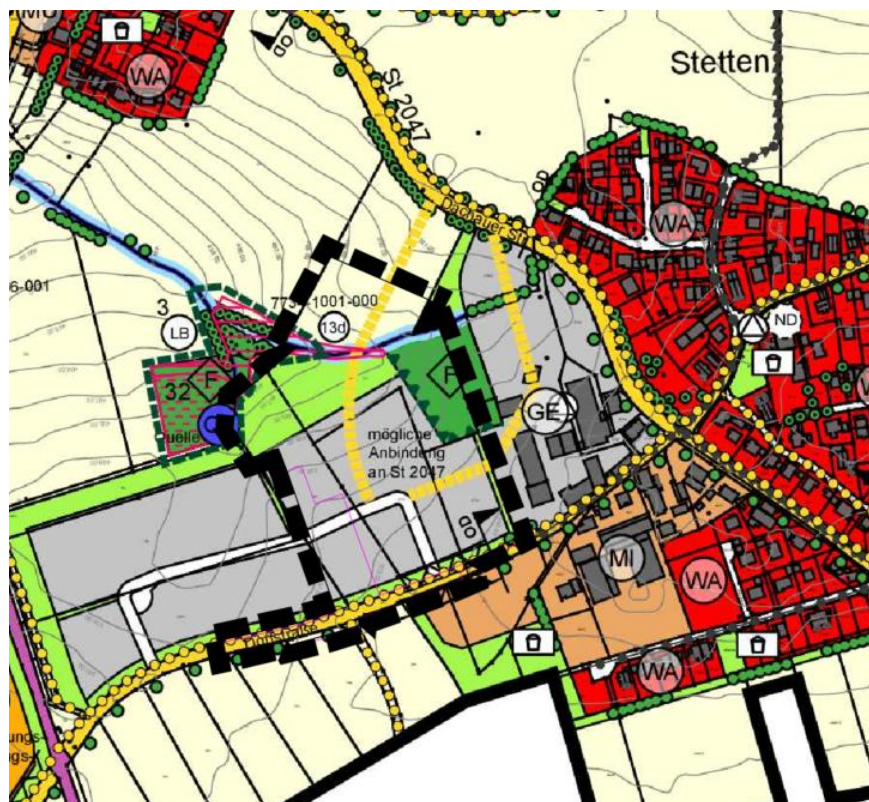


Abb. 8 Ausschnitt aus der rechtswirksamen 4. FNP-Änderung mit Umgrenzung der 7. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Folgende Tabelle listet die bisherigen Darstellungen auf und erläutert, welche durch die 7. FNP-Änderung geändert werden und welche unverändert beibehalten bleiben.

bisherige Darstellung		künftige Darstellung
GE-Gebiet	wird	SO-Gebiet sowie Fläche für Ver-/Entsorgung
Waldfläche mit bes. Funktion gem. Waldfunktionsplan	wird	SO-Gebiet und öffentliche Grünfläche
Grünfläche	wird	z.T. SO-Gebiet
östlicher Ausläufer des Biotops 7734-1001-000	wird	nach dem tatsächlichen Verlauf des Grabens und Biotops leicht angepasst
Fläche für die Landwirtschaft	wird	Grünfläche zu Zwecken des Ausgleichs
Feuchtstandort §30 BNatschG	wird	voll beibehalten
Wasserfläche (Graben)	wird	voll beibehalten
Festgesetzter Landschaftsbestandteil	wird	voll beibehalten
Überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Anbauverbot	wird	voll beibehalten. Anbauverbotszone wird auf 10m reduziert
Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung	wird	voll beibehalten

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Bereich der 7. Änderung bestehen aktuell keine Bebauungspläne. In Aufstellung befinden sich die Bebauungspläne „Sondergebiet Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“.

Für das Plangebiet gelten die allgemeingültigen Regelungen der kommunalen Vorkaufsrechtssatzung, Abstandsflächensatzung und Stellplatzsatzung.

### 3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Die Gemeinde Schwabhausen stellt derzeit den Rahmenplan „Gewerbegebiet Stetten“ auf. Der Rahmenplan umfasst sowohl die bestehenden gewerblichen und Mischnutzungen wie auch die geplanten Gewerbeflächen.

Die Rahmenplanung bezieht als integriertes Konzept die Themen Natur- und Artenschutz, Eingriff/ Ausgleich, Erschließung mit den Aspekten Verkehr, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Gestaltung des Kreuzungsbereichs (Dorf-/ Dachauer Str.) ein.

In diesem Zusammenhang hat bereits ein Bürgerworkshop Ende 2025 stattgefunden sowie zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern, ansässigen Firmen, Interessenten und Anwohnern.

Die Rahmenplanung ist noch nicht abgeschlossen und läuft parallel zu den angestoßenen Bauleitplanverfahren weiter. Veröffentlicht wurde bisher das dem Rahmenplan

vorgeschaltete Strukturkonzept:

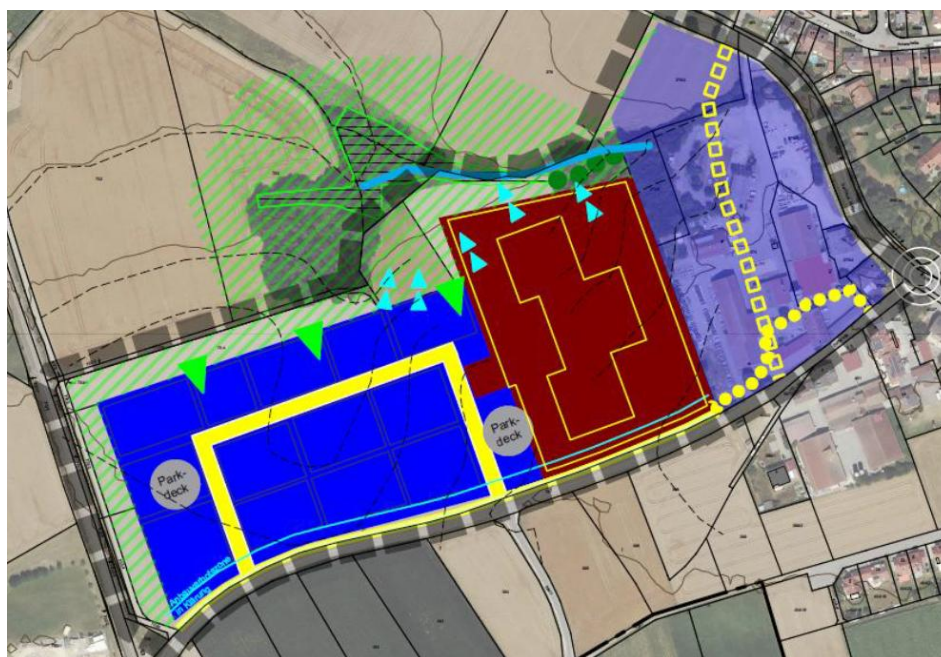


Abb. 9 Strukturkonzept aus dem Bürgerworkshop im Nov. 2025, ohne Maßstab

### 3.5 Bedarfsnachweis/ 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. Die westlich davon gelegenen Flächen bleiben wie bisher im rechtswirksamen FNP enthalten, dienen aber erst der langfristigen Entwicklung.

### 3.6 Bodenschutz/ Klimaschutz und -anpassung

Die Inanspruchnahme der bisher unversiegelten Fläche erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die beanspruchten Flächen sind mit Blick 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 sensibel einzustufen. Es werden Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, als Retentionsflächen dienen und mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion (Wald).

Wichtigste Handlungsfelder um dem Boden- und Klimaschutz dennoch nachzukommen, sind damit der Ausgleich der wegfallenden Funktionen an geeigneter Stelle. V.a. die Retentionsfunktion ist direkt im Änderungsbereich auszugleichen, um zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse abzupuffern.

Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und

die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation können auch an anderen geeigneten Standorten ausgeglichen werden (siehe dazu 4.1).

## 4. Planinhalte

### 4.1 Baugebiete und Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Änderungen beziehen sich auf die neue Darstellung des Sondergebietes für das geplante Control Center und einer Fläche für Ver- und Entsorgung in Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität (Trafostation) sowie potenzielle Regenrückhaltebecken und Versickerungsbereiche. Geändert werden die gewerblichen Baugebiete, die Waldfläche entfällt, Flächen für die Landwirtschaft werden zu Grünflächen.

Diese Änderungen korrespondieren mit dem konkreten Vorhaben und den dafür in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Bereits im Vorfeld sind Gespräche mit den betroffenen Fachbehörden wie z. B. der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Landratsamt (Straßenverkehrsbehörde, Baurecht) geführt worden, um die Planung abzustimmen.

### 4.2 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Eine ausführliche Abhandlung zu o. g. Sachverhalten findet sich im Umweltbericht. Über die zu Verfahrensbeginn noch lückenhaften Information zu Natur und Arten wurden die zuständigen Fachbehörden informiert. Der Umweltbericht mit der Ausgleichsbilanzierung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) werden im Laufe des Verfahrens nach Kenntnisstand aus der Kartierung ergänzt.

Da sensible Flächen überplant werden, haben Scopingtermine mit den betroffenen Behörden und Fachstellen stattgefunden. Folgende zentrale Punkte wurde darin besprochen:

- Der Wald kann gerodet werden, dies bedarf einer eigenen Rodungsgenehmigung. Die entfallene Fläche ist 1:1 auszugleichen. Der Waldausgleich kann an anderer geeigneter Stelle im Ortsgebiet erfolgen. Die großen, erhaltenswerten Bestandsbäume entlang des Grabens sind aufzumessen und zu sichern.



Abb. 10 Lage der Aufforstungsfläche in Arnbach, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

- Vom Biotop ist der größtmögliche Abstand zu halten. Das sensible Biotop darf nicht öffentlich zugänglich gemacht werden, um die hohe naturschutzrechtliche Bedeutung langfristig zu sichern.
- Der östliche Verlauf des Biotops entlang des Grabens ist nach seinem tatsächlichen Verlauf anzupassen (dieser weicht etwas von der Darstellung im FNP ab) und soll aufgewertet werden. Dazu soll der Graben nach Norden verbreitert und die dort ohnehin schwer nutzbare, weil feuchte Ackerfläche zu Grünfläche mit Ausgleichsfunktion umgenutzt werden. Die geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

#### **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) und langfristig zu entwickelnde Gewerbegebiets (GE) funktional zusammengefasst ermittelt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt (mit Ausnahme des Waldausgleichs) gebündelt im räumlichen Nahbereich zu den Eingriffsorten, 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 (z.B. Amphibiengewässer) zur Erhöhung der Strukturvielfalt.

Sofern planungsrelevante Arten betroffen sind, werden die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Sinne eines Synergieeffekts miteinander verknüpft. 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.

Die verbindliche Festsetzung und detaillierte Herleitung der Maßnahmen bleiben der nachgelagerten Bebauungsplan-Ebene sowie dem finalen Dokument der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorbehalten.

### 4.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich	4,73 ha
Verkehrsfläche	0,49 ha
Grünfläche (inkl. Wasser u. Biotop)	1,43 ha
Bauflächen	2,77 ha
Fläche für Ver-/Entsorgung	0,18 ha
Ausgleichsflächenbedarf (Kompensationsfaktor)	<i>wird im laufenden Verfahren ergänzt, in Abhängigkeit von der derzeit stattfindenden Kartierung</i>

## 5. Verwirklichung der Planung

Zunächst sind ingenieurtechnische Planungen erforderlich, die für die parallel aufzustellenden Bebauungspläne die Voraussetzungen schaffen. Zudem sind Regelungen aus Fachgesetzen zu berücksichtigen.

- Verkehrserschließung mit Linksabbiegerspur und Radweg
- Techn. Erschließung, insbesondere Versickerung, Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Rodungsgenehmigung nach BayWaldG und weitere ggf. erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren (DSchG, WHG/BayWG, BayNatSchG)
- Meldepflichten (BayBodSchG, DSchG,...)
- Ggf. Hinweis auf Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken

Gemeinde

Schwabhausen, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Wolfgang Hörl