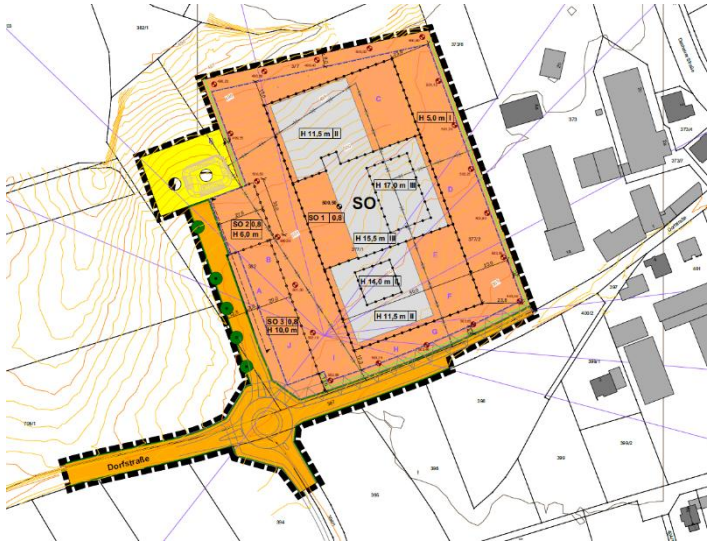
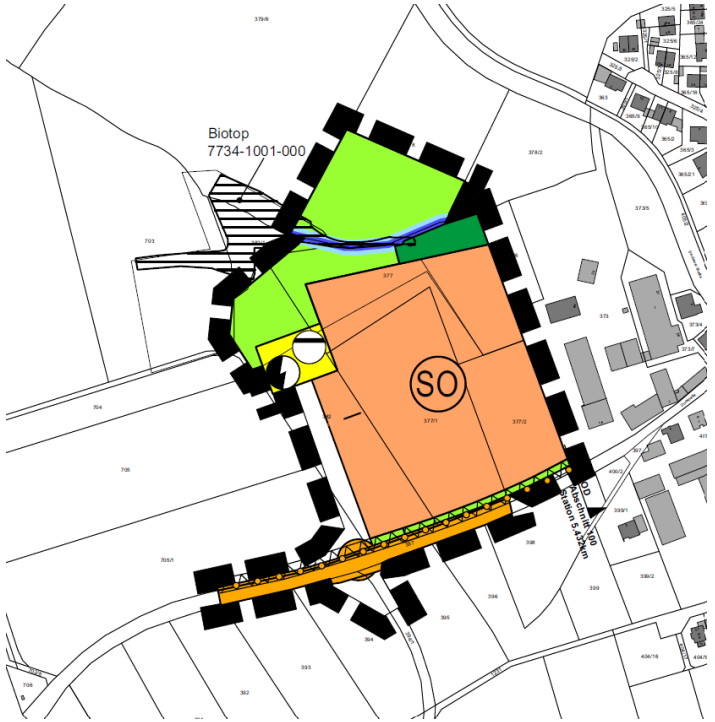
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Bebauungsplan
Sondergebiet Control Center

STETTEN





Bürgerzeit Schwabhausen
24.11.2026

Historie, Plan- und Verfahrensunterlagen



https://schwabhausen.de/onlineservice/wirtschaft-gewerbe/gewerbegebiet-stetten/

Aktueller Verfahrensstand

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Strukturkonzept mit Bürgerveranstaltung
Herbst 2025

Frühzeitige Beteiligung
§§ 3 I, 4 I BauGB
Vorentwurf
Frühjahr 2026

Veröffentlichung
§§ 3 II, 4 II BauGB
Entwurf mit Bürgerzeit
Herbst 2026

erneute Auslegung
§ 4a III BauGB
oder
§ 10 BauGB
Satzungsbeschluss

Zusammen-führung der 2 BPläne
20.10.2026

Abwägung der Stellungnahmen Vorentwurf
10.11.2026

Abwägung der Stellungnahmen Entwurf
Feb. 2026

Stand 7. FNP-Änd.

§§ 3I, 4I ✓

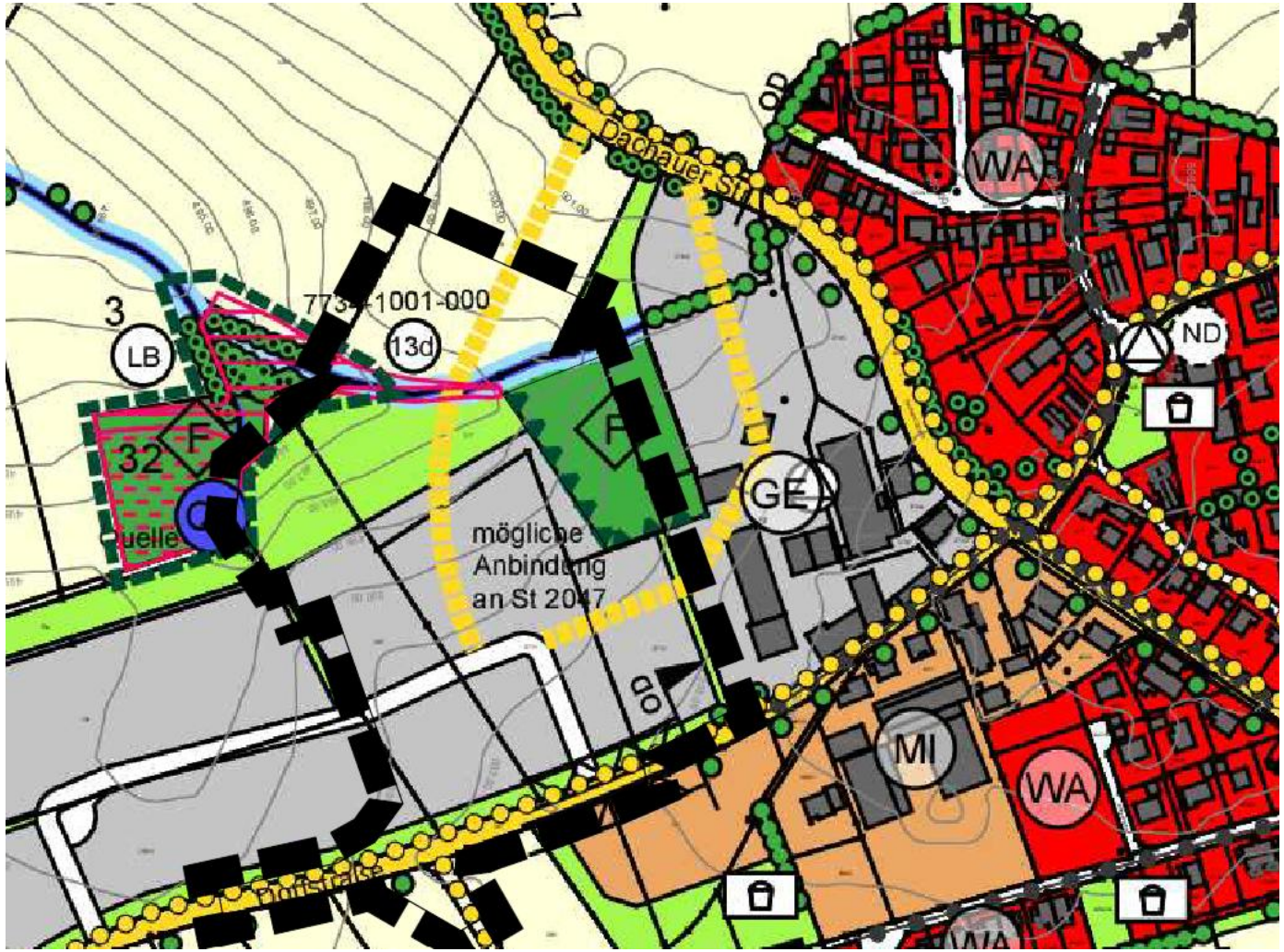
Abwägung §§ 3 II, 4 II BauGB mit Feststellungsbeschluss
8.12.2026

Genehmigung der 7. FNP-Änderung

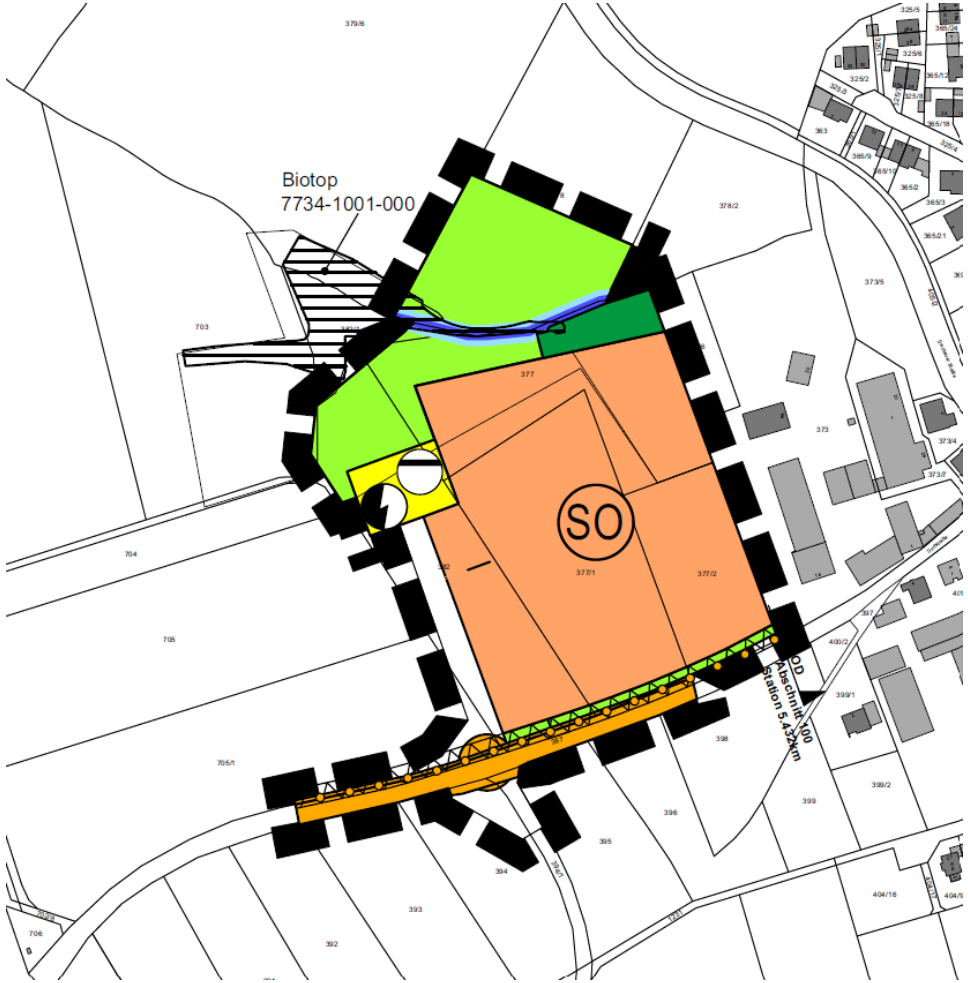
Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit

Überblick 7. FNP-Ä

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

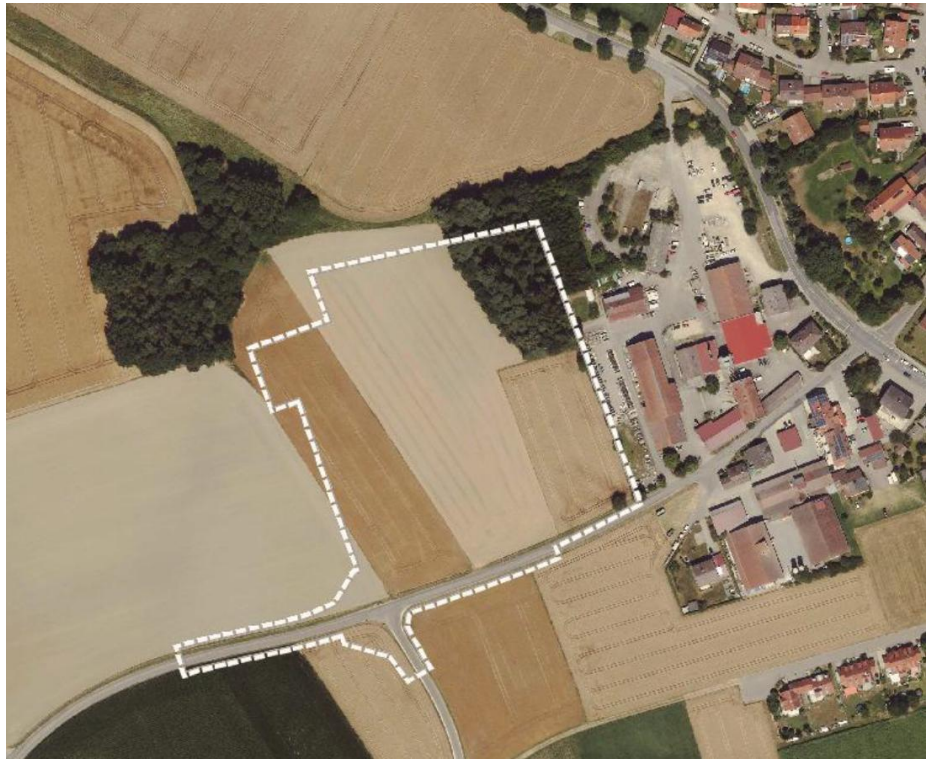


© Gemeinde Schwabhausen



© PV

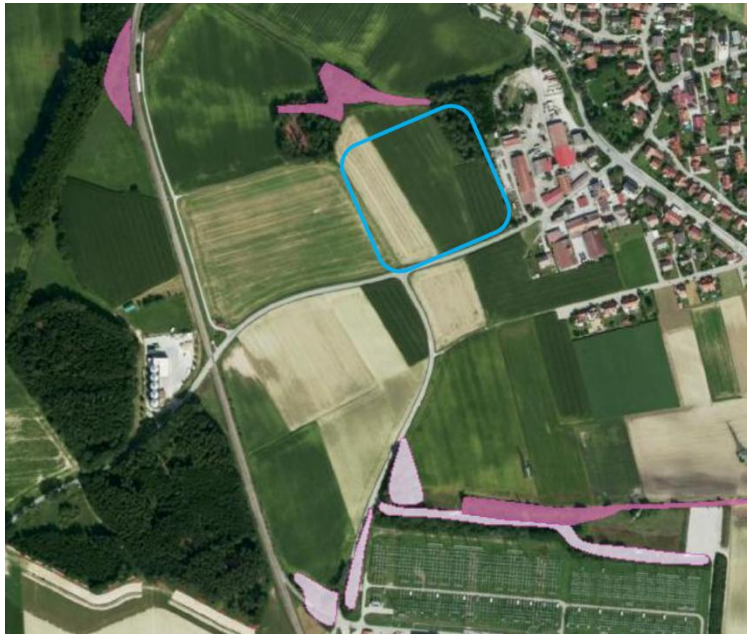
Überblick Lage, Natur, Strukturkonzept



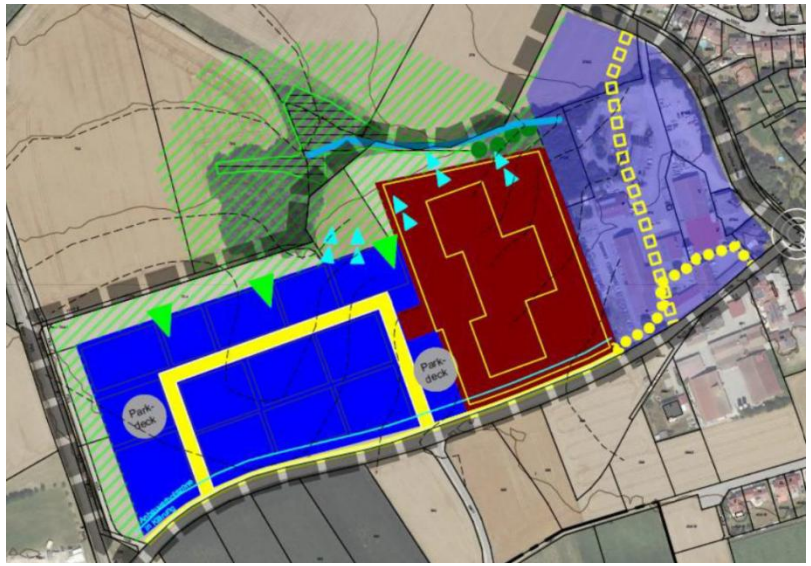
© Bayernatlas



© Bayernatlas

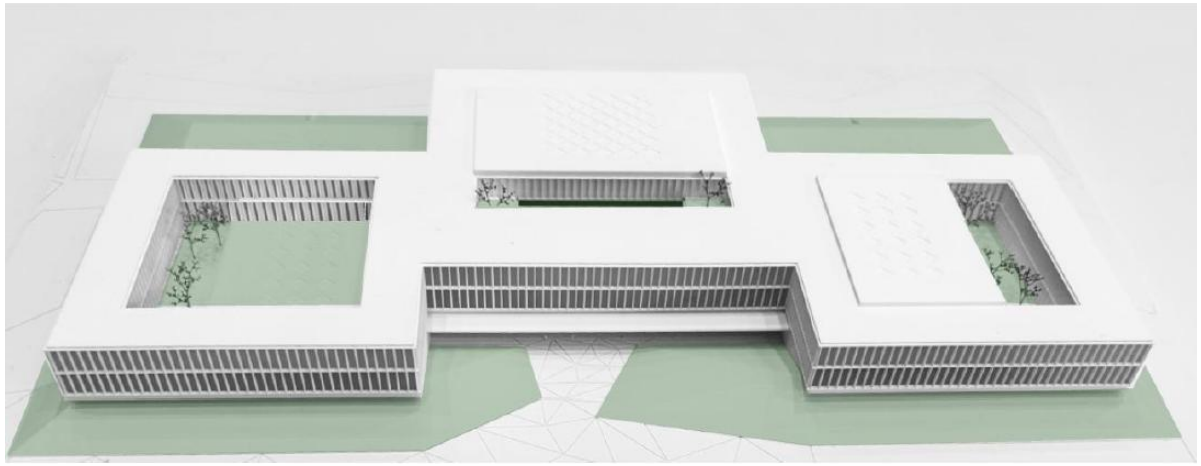


© Bayernatlas

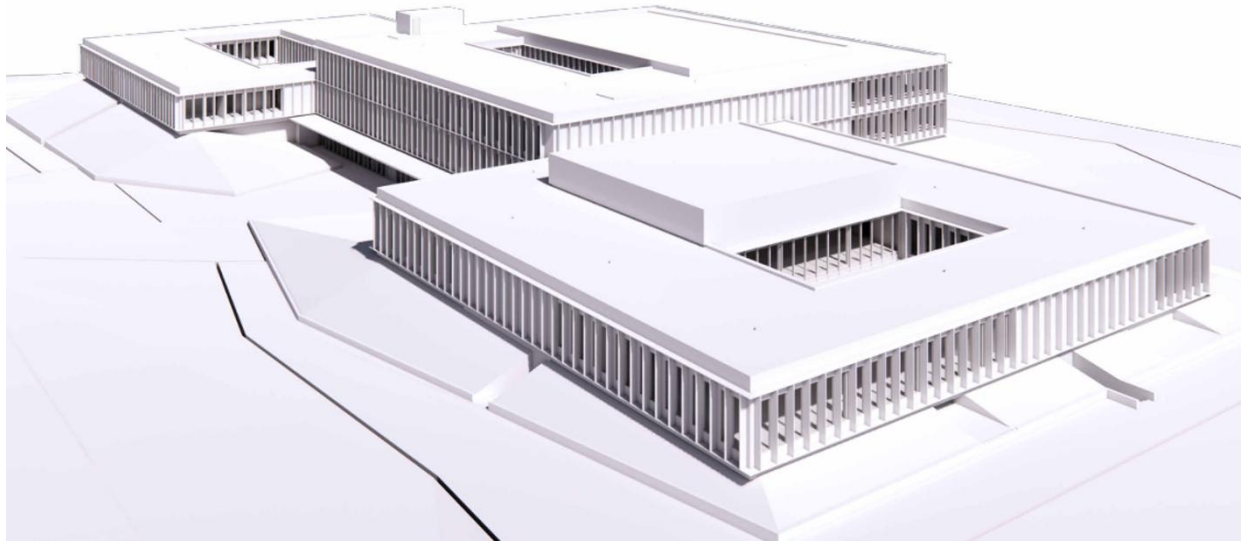


© PV

Überblick Vorhaben



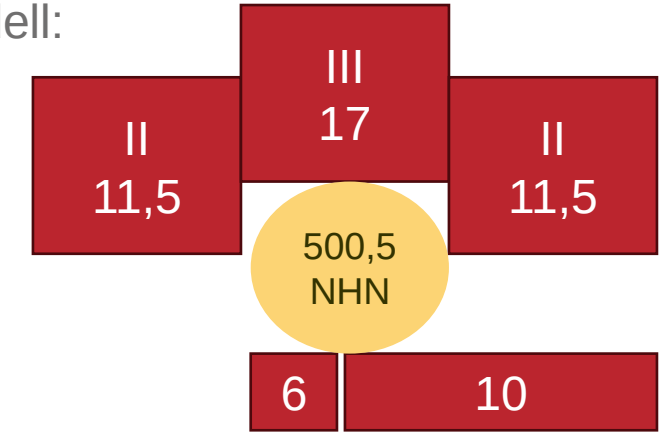
© Vorhabenträger



© Vorhabenträger

vom Wettbewerb zum aktuellen BPlan-Entwurf

Höhenmodell:



Grün- Entwässerungskonzept



© PV



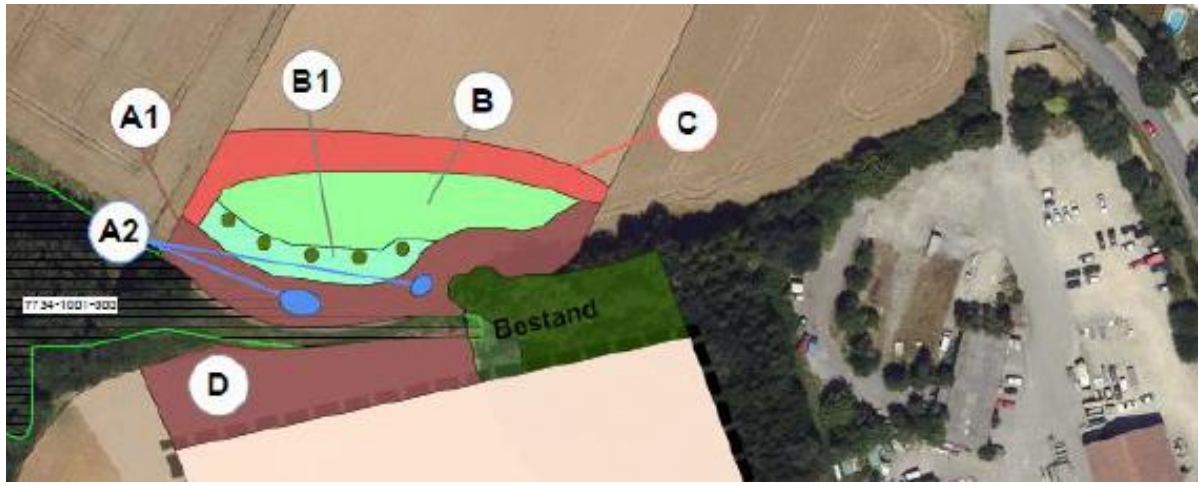
© Vorhabenträger

- Dachbegrünung
- Dach- und Fassadenbegrünung Parkhaus

Ökolog. Ausgleich in Stetten



Ökolog. Ausgleich in Stetten – Beschreibung Ziel



A1
Feucht-Extensivierung, artenreiche Säume und Staudenflur
naturnaher, sonnenexponierter Vegetationskomplex aus offenen Wasserflächen, Großseggenried und feuchter Hochstaudenflur
Sumpfrohrsänger

A2
Anlage von zwei **naturnahen Amphibiengewässern**
Naturnaher, sonnenexponierter Vegetationskomplex aus offenen Wasserflächen, Großseggenried und feuchter Hochstaudenflur (kann temporär trockenfallen)
Grasfrosch

B1
Etablierung einer **neuen Gehölzleitstruktur** nördlich des Grabens
Herstellung einer neuen Gehölzleitstruktur und Verbundlinie zwischen den westlichen und östlichen Lebensräumen (Wald, Gehölze) als funktionserhaltende Maßnahme für den Artenschutz.
Heckenbrütende Vogelarten, Fledermäuse

B
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten auf frischen bis feuchten Standorten
Entwicklung von strukturreichen Feldgehölzen zur langfristigen Stärkung der neuen Leit- und Verbundlinie zwischen dem westlichen und östlichen Wald.
Heckenbrütende Vogelarten, Fledermäuse

C
Artenreicher Saum auf frischen bis mäßig trockenen Standorten
Artenreiche, krautige Wiesensaum-Fläche
Stieglitz
Pufferfläche zwischen angrenzenden Landwirtschafsflächen und naturschutzfachlich höherwertigen Bereichen (Ausgleichsflächen).

D
Artenreicher Säume und Staudenflur mit Strukturanreicherung naturschutzfachlich höherwertigen Bereichen (Ausgleichsflächen).
Naturnaher, sonnenexponierter Vegetationskomplex aus Großseggenried und feuchter Hochstaudenflur, Strukturanreicherung durch Totholzelemente.
Sumpfrohrsänger, Amphibien

© PV

Ökolog. Ausgleich in Stetten



E
Ortsrandeingrünung Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
Heckenbrütende Vogelarten, Fledermäuse

F
Ortsrandeingrünung / naturnahe, artenreiche **Hecke**
Heckenbrütende Vogelarten, Fledermäuse

© PV

Waldausgleich in Arnbach







PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

© PV

Artenschutzmaßnahmen

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

CEF-Maßnahmen:

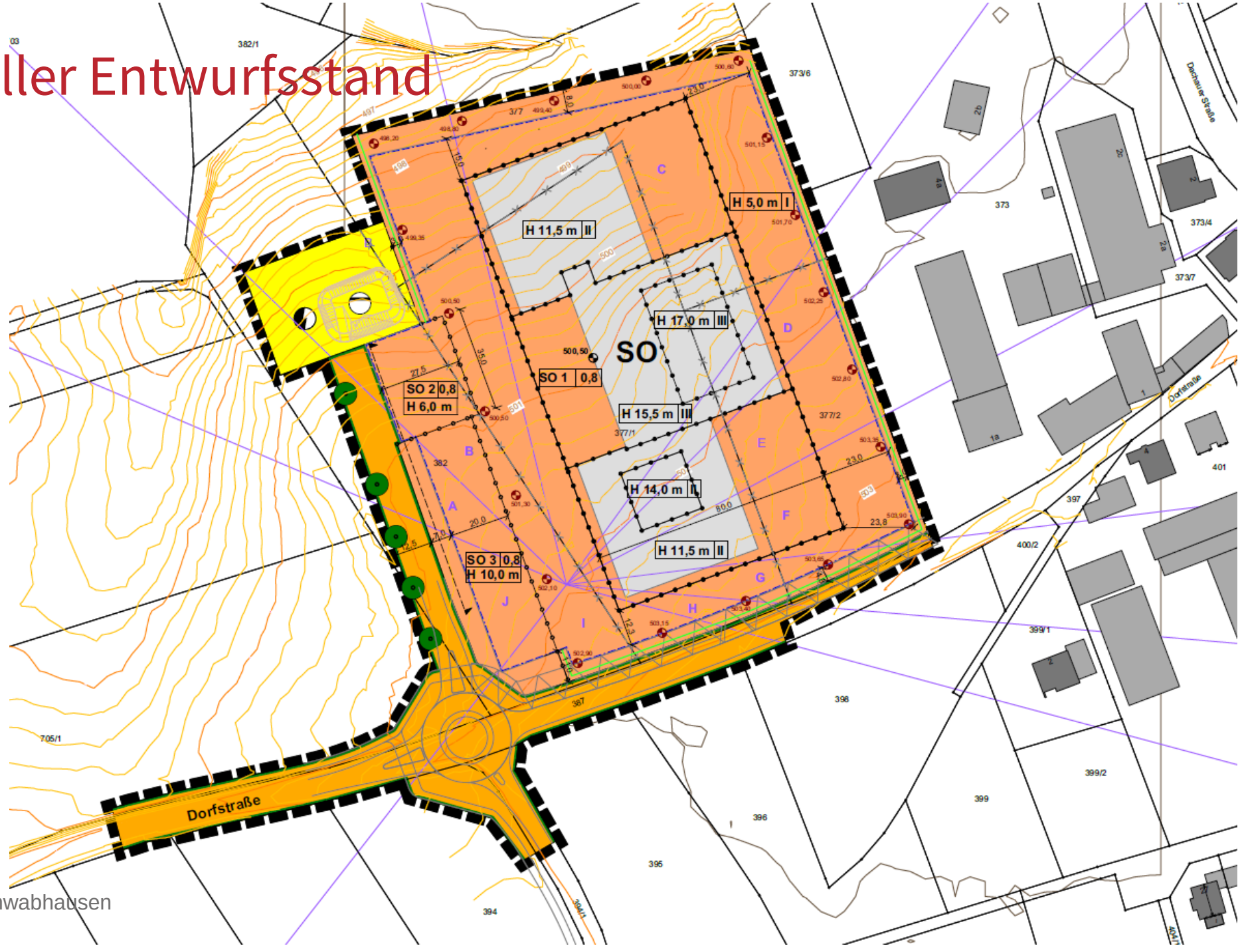
- Anbringung von Vogel- und Fledermauskästen im räumlichen Nahbereich ✓ Nov. 2026
- Ökologische Baubegleitung im Zuge der Kahlhiebarbeiten und im Zuge der folgenden Bauarbeiten ab Dez. 2026

Allgemeine Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

- Etablierung neuer Gehölzleitstrukturen nördlich des Grabens und im Nordosten des Eingriffsbereichs Ab Frühjahr 2027
- Bauzeitenbeschränkung
- Örtliche Vorgaben zum Baubetrieb
- Schutz vor Störungen von Fledermäusen und Insekten durch angepasste Beleuchtung während der Bautätigkeiten und ein angepasstes Beleuchtungskonzept nach Baufertigstellung
- Amphibienschutzzaun
- Maßnahmenmonitoring

Ab Baubeginn ca. Mitte 2027

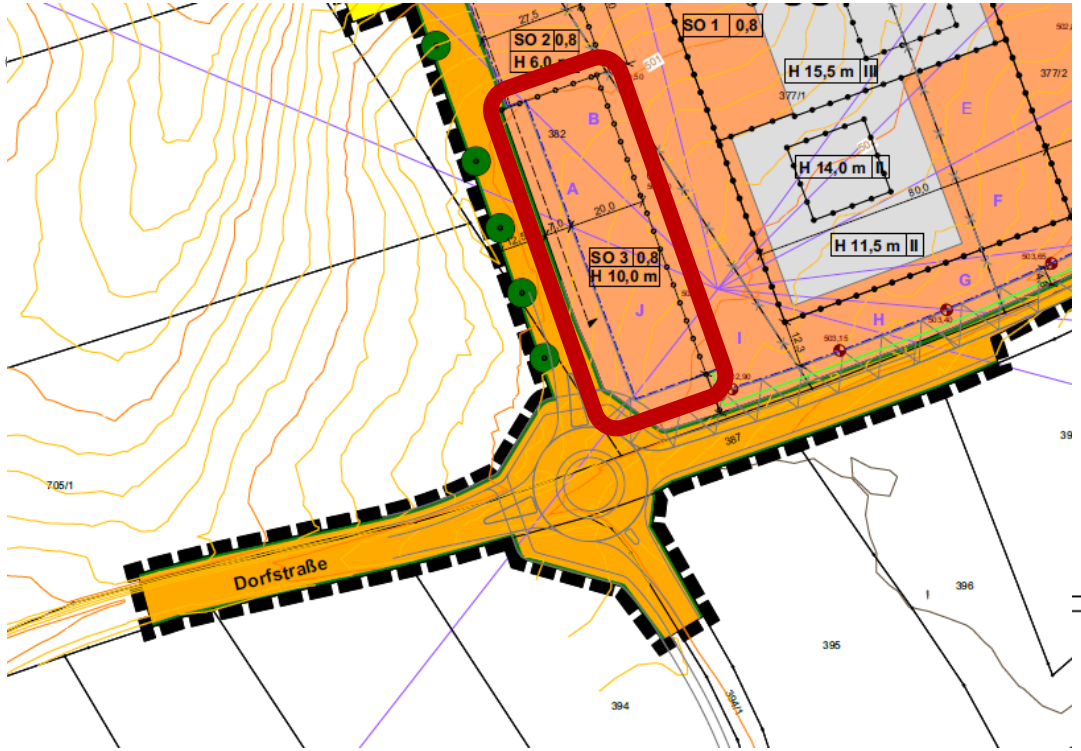
Aktueller Entwurfsstand

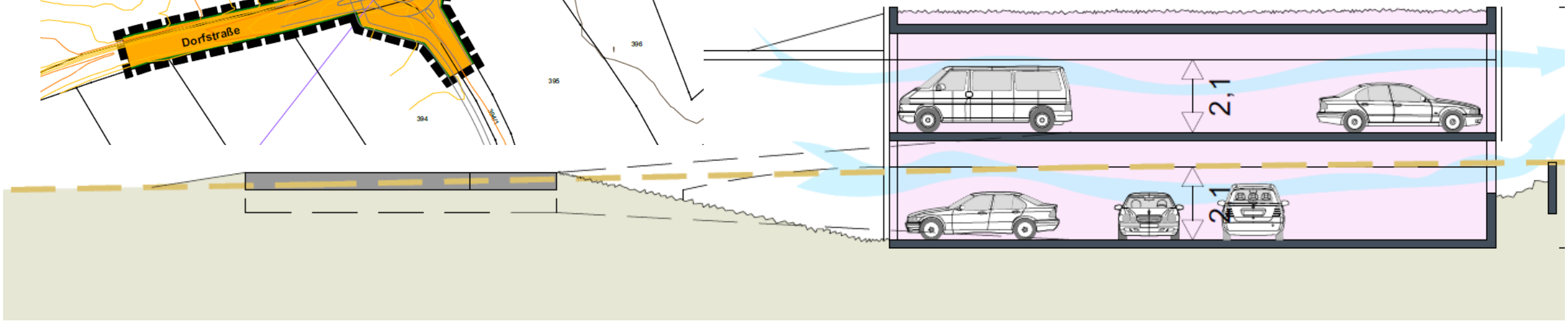


PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Parkdeck

Idee: flächensparendes Parken





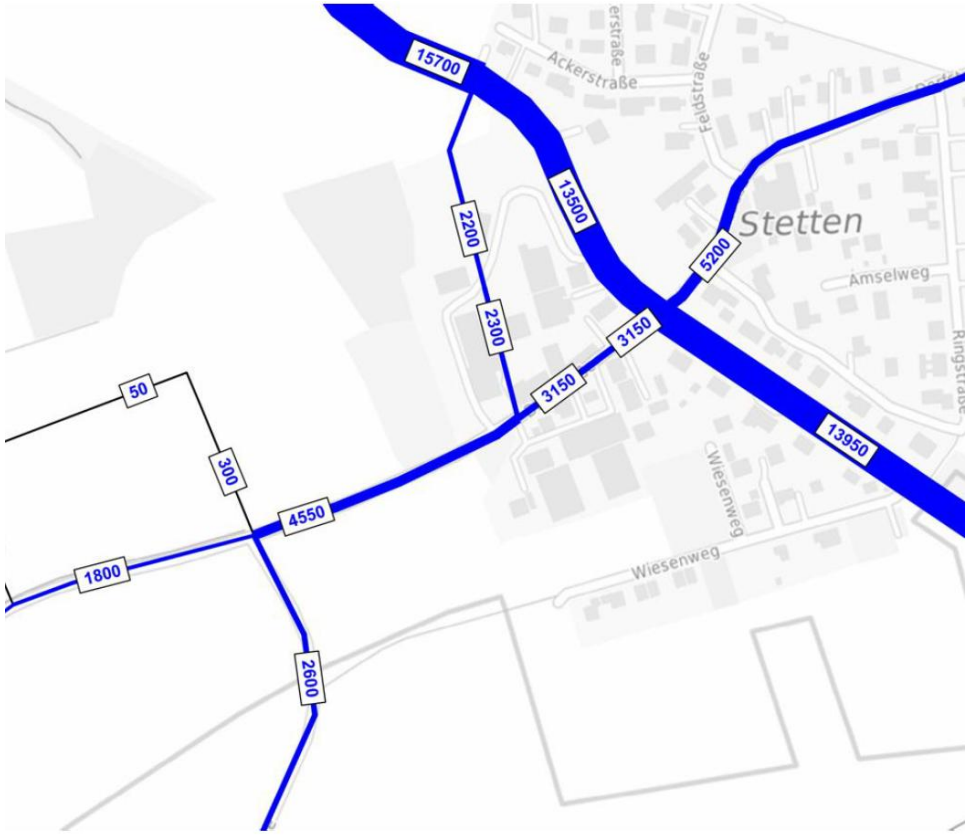
© WipflerPlan

Verkehr – Auszug Gutachten Sept 2026

- aktuelle Verkehrserhebungen (Dachauer Str./Dorfstr. und Dorfstr. / Dorfstr. Richtung Oberbachern)
- **circa 930 Kfz-Fahrten/24h als Neuverkehrsmengen infolge der SO-Planung**



Abbildung 4 Prognose-Nullfall 2037 im Tagesverkehr [Kfz-Fahrten/24h]



5 Prognose-Planfall 2037 Tagesverkehr [Kfz-Fahrten/24h]

© gevas

Verkehr

Gutachten Sept 2026



© gevas

Ergebnis:

- **Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die Knotenpunkte im Bestand und in der Prognose mit und ohne Bauvorhaben leistungsfähig sind.**
- Der signalisierte Knotenpunkt (Dachauer Straße / Dorfstraße) erreicht in allen Fällen QSV D.

  → Empfehlungen zum Ausbau des Knotenpunktes sowie zur Modernisierung der verkehrstechnischen Detektion abgeleitet
- Der unsignalisierte Knotenpunkt (Einmündung Dorfstraße) erreicht QSV A in allen betrachteten Fällen.
- Die geplanten Knotenpunkte (Dorfstraße / westl. Zufahrt Gewerbegebiet, Dorfstr. / Erschließungsstraße und Dachauer Str. / Erschließungsstraße) können im Prognose-Planfall 2037 leistungsfähig betrieben werden, der letzte Knotenpunkt erreicht abends nur eine Qualitätsstufe QSV E. Dieser Knotenpunkt K5 müsste ggfs. signalisiert werden.

Umrüstung Ampeltechnik
geplant 2027

Verkehr – Maßnahmen im Einzelnen

- **Modernisierung der Detektionsausrüstung** → Ziel: Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Anforderung und Bemessung sowie zusätzliche Rückstauerfassung verbessern und Effektivität der verkehrsabhängigen Steuerung erhöhen. Vermeidung der zeitweise auftretenden Fehlanforderungen bei den Linksabbiegeströmen (v.a.in der südlichen Zufahrt) →Verbesserung der Verkehrsqualität, längere Rückstauungen und Wartezeiten können reduziert werden.
- **Ausbau der beengten Zufahrt Dorfstraße West** sowie der entsprechenden Abbiegeradien

→ Befahrbarkeit für die Schwerverkehre vereinfacht und der Verkehrsablauf zeitweise verflüssigt

- **Einrichtung von zusätzlichen Aufstellflächen für die Linkseinbieger** Dorfstraße wäre sinnvoll (in Abhängigkeit der neuen Straße über PeLa)

Verkehr - geplanter Fuß- und Radweg



© WipflerPlan

Zeitplanung nach Abschluss der Bauleitplanung

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Ca. Mitte 2027 Beginn Bauarbeiten

vorab Bürger-Info

…bis 2030

Fortgang Rahmenplan

…2027

Ihre Fragen

© PV

Ihr Kontakt

PV I Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Stephanie Kulosa
Dana Breitenbach

Arnulfstraße 60 I 80335 München

+49 89 539 802-79 (Kulosa)
s.kulosa@pv-muenchen.de
pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

