

Gemeinde Schwabhausen

BürgerWorkshop „Rahmenplan Gewerbegebiet Stetten“ im Bürgerhaus Puchschlag, am 27.11.2025



Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-28
Telefax +49 (0)89 5 32 83 89

s.bauer@pv-muenchen.de
d.breitenbach@pv-muenchen.de



Fragen an die Teilnehmer:innen bei der Ankunft

Bei Ankunft der Teilnehmer:innen gab es zum Einstieg zwei Fragestellungen:

Die erste befasste sich mit dem Kenntnisstand der Teilnehmer:innen zum Thema Gewerbegebiet Stetten. Es ergab sich ein ausgewogenes Bild. Die meisten Teilnehmer:innen waren bereits bei Beteiligungsformaten wie der

- Änderung des Flächennutzungsplanes
- Unterschriftenliste „Stetten Retten“ 2023
- Initiative „Stetten Retten“ 21.05.2025 oder der
- Gemeinderatssitzung 18.11.2025 Strukturkonzept aktiv.

Für einige Anwesende war der BürgerWorkshop die erste Beteiligung zur Gewerbeentwicklung Stetten.

In der zweiten Frage wurde ermittelt, wo die Teilnehmer:innen wohnen. Es ging darum, ob allein die konkrete Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet eine Rolle spielt oder ob Gewerbe in Stetten gesamtgemeindlich Relevanz hat. Auf Luftbildern konnten die Teilnehmer:innen Pins in ihr Wohnhaus setzen. Aus Datenschutzgründen wird hier die Anzahl je Ortsteil zusammengefasst. Erwartungsgemäß war das Thema des Abends vor allem für die Anwohner:innen aus Stetten, Rumeltshausen und Schwabhausen von Interesse.

Ortsteil	Anzahl
Stetten mit Rumeltshausen	20
Schwabhausen	8
Arnbach	2
Puchschlaggen	1
Oberroth	1



Begrüßung, Tagesordnung, Arbeitsziele

Der erste Bürgermeister Wolfgang Hörl begrüßte zu Beginn der Veranstaltung alle Bürger:innen, die Vertreterinnen aus der Bauverwaltung, der TenneT und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV). Letztere übernahmen die Moderation der weiteren Veranstaltung. Und erläuterten die Tagesordnung des Abends:

Ablauf

▶ Ankunft	18:00
▶ Einführung und Input	18:15
• Ablauf und Ziel heute	
• Rahmenplan (Begriff, Dauer, Grundlagen)	
• Plangebiet & Analyse - Themen, Akteure, Ziele, Vorgaben	
• Konzept	
• Verständnisfragen	
▶ Austausch: Ergänzende Hinweise, Konkretisierung der Anregungen durch die Anwesenden	19:30
▶ Zusammenfassung des Input für die weitere Arbeit	20:00
▶ Feedback	20:30

Schwerpunkt des BürgerWorkshops war es, den aktuellen Stand der Planung zum Gewerbegebiet Stetten vorzustellen und die Anregungen der Bürger:innen zu sammeln. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass sich alle Beteiligten mitten im Planungsprozess befinden, in dem viele Fragen gestellt, aber noch nicht alle Antworten gegeben werden können.



Einleitung zum Rahmenplan für das Gewerbegebiet Stetten

Frau Breitenbach (PV) gab einen Überblick über:

- Zeitplan und Dauer des Planungsprozesses
- alle im Konzept zu berücksichtigende planerische Belange und den Sachstand der diesbezüglich stattgefundenen Gespräche mit Behörden und den Planungsbeteiligten

die gezeigten Folien der Präsentation sind dem Protokoll als Anhang beigefügt



Rückfragen, Hinweise und Anregungen

Während der Präsentation der Bestandsanalyse erfolgte der Einstieg in die Diskussion, bei der das Thema Verkehr im Fokus lag. Frau Breitenbach erläuterte, dass obwohl Dorfstraße, Dachauer Straße und die Kreuzung nicht im eigentlichen Plangebiet liegen, ein Verkehrsgutachten der nächste Schritt in der Planung sein werde. V.a. solle ermittelt werden, welche Maßnahmen sich bereits jetzt und kurzfristig zur Entlastung der Kreuzungssituation umsetzen lassen.

Die Diskussionsbeiträge hielt Fau Bauer (PV) am Flipchart fest. Für das Protokoll wurden sie thematisch gegliedert. Die Fragen zum TenneT-Vorhaben beantwortete Frau Krukenmeyer (Fa. TenneT), die zum Rahmenplan Fr. Breitenbach (PV), alle weiteren Themen (technische und Verkehrsinfrastruktur, Steuereinnahmen) beantworteten Herr Hörl und Frau Froschmeier (Bauamt).

1. Rückfragen zum TenneT-Vorhaben

- Unterirdische Verbindung zum Umspannwerk geplant → es haben noch keine Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern stattgefunden, dies erfolgt erst nach Abschluss der Verhandlungen zum eigentlichen Vorhaben

- Umzäunung TenneT
 - Frage nach der Art der Umzäunung und deren Gestaltung → Festsetzungen im BPlan sind möglich, Einzäunung von Betriebsgrundstücken entspricht üblichen Erscheinungsbild von Gewerbegebieten → prüfen, inwieweit Eingrünung des Zauns möglich ist
 - Einzäunung abrunden und Teilflächen auch für öffentliche Nutzung freigeben → Prüfauftrag für TenneT
- Tennen: Höhe und Fläche der Gebäude
 - Länge insgesamt ca. 150 m
 - Gestalterischer Aspekt: Gebäudehöhe
 - Technikgeschoss in der Böschung (Untergeschoss) ist zwingende Vorgabe → im Rahmenplan werden keine Aussagen zur Unterkellerung getroffen
 - Warum keine 3 Vollgeschosse und dafür weniger in die Fläche gehen? → TenneT braucht das Technikgeschoss im Untergeschoss, der interne Leitungsverlauf ist vorgegeben zu den Räumen im EG und OG
- Baugrunduntersuchung ist abzuwarten
 - Sandig (Süd) ↔ lehmig/nass (Nord)

2. Biotop, Artenschutz, Grün

- Bestandsaufnahme Artenschutz – muss das der erste Schritt sein?
 - Vorabstimmung mit UNB und Einhaltung der notwendigen Schritte sind für das gesamte weitere Verfahren wichtig
 - Es zahlt sich aus, zu Beginn des Planungsprozesses alle Fakten auf den Tisch zu legen und die nötige Untersuchungstiefe mit den Fachbehörden abzustimmen
 - Keine Amphibienvorkommen → ist aus FNP-Prozess gesichert
- Es ist keine Verschattung des Biotops zu erwarten
- Gewerbegebiet und seine Ortsrandeingrünung sollte auch für Öffentlichkeit zugänglich sein → ist in dem Bereich, in dem kein Biotop oder Ausgleich gelegen ist, z.B. ganz im Westen und Nordwesten, angedacht
- Der grün schraffierte Bereich im Strukturkonzept ist als Aufwertung Graben und als Ausgleichsfläche gedacht → liegt v.a. auf Grundstücken der Gemeinde. Schraffur auf privaten Grundstücken wird verkleinert/ entfernt
- Hinweis zu fehlendem Grünbereich entlang der Dachauer Straße und entlang der Dorfstraße → Überarbeitung des Strukturkonzepts.

3. Verkehrssituation → Lösung neu denken

- Fuß + Rad
 - Engstelle Problem für Fußgänger und Radfahrer (F+R)
 - Abbiegen für F+R großes Problem
 - Langfristiges Ziel: Durchgängigkeit Fuß- und Radweg → Aber Grundstücksverfügbarkeit schwierig
- Kernpunkt: Kreuzungsbereich und seine Enge

- Gesamte Kreuzung bereits jetzt am Limit
- Breite der landwirtschaftlichen Fahrzeuge sind saisonal sehr großes Problem
- X-Bus hat große Probleme beim Abbiegen
- Planungsabsicht Gewerbegebiet als Chance, dass Kreuzungsbereich verbessert wird
- Hinweis: Baumbestand im Bereich der Kreuzung. Die große Linde ist ortsbildprägend → bei Umsetzung von Entlastungsmaßnahmen unbedingt zu berücksichtigen
- Problem Bushalt
- Lastwagen fürs Umspannwerk
- Verkehr zum Agrarhandel
- Schleichverkehr bei Unfall auf Autobahn
- Dorfstraße als beliebte Abkürzungen zum Gewerbegebiet in Bergkirchen „Gada“ trägt zum Verkehrsaufkommen bei
- Bahnübergang ist eine zweite Engstelle für Erschließung des GE und der Dorfstraße, Rückstau bei geschlossener Schranke
- Befürchtungen Schleichverkehr, wenn Allacher Tunnel gesperrt wird → lt. Gemeinde finden keine direkten Gespräche mit Bund statt, läuft über Landkreis
- TenneT und Verkehr:
 - Annahme: ein großer Teil der künftigen TenneT-Mitarbeiter wird mit dem Pkw kommen, ÖPNV ist nicht so attraktiv
 - TenneT hat Homeoffice-Regelungen und Gleitzeit → reduziert Verkehrsengpässe
 - 3 Schichten mit 5–6 Personen, der Rest Gleitzeitarbeitsplätze
 - TenneT-Mitarbeiter → eigene Kantine → LKW-Anlieferung v.a. für Kantinenbetrieb
- Parkdeck
 - Mehrfachnutzung/ Mehrfachbelegungsmöglichkeiten bei Parkdeck andenken → TenneT und Gemeinde zeigen sich dafür offen
 - Anregung: Parkdeck nah am Bahnhof → Flächen nicht im Rahmenplan, kein Effekt für Lösung des Parkverkehrs im geplanten GE-Gebiet
 - Lage des Parkdecks nach Bedarf festlegen; Parkdeck wäre auch Mehrwert für Ort und für Hotelbetrieb
- Zufahrtsabfolgen im Bereich Hotel, Agrarhandel und PeLa-Zufahrten erhöhen die Probleme
- Intelligente Ampelschaltung kann noch optimiert werden → Termine mit Straßenbauamt und Landratsamt in Kürze
 - Schwierigkeit v.a. wegen F+R-Verkehr für intelligente Ampelschaltung
- unterschiedliche Zeitschienen für Entwicklung – wichtig, deshalb noch keine Erschließungsmaßnahmen gesamt realisieren, aber Rahmenbedingungen klären und festlegen

4. Weitere Themen

- Welche weiteren Nutzungen sind angedacht?
 - Es sind grundsätzl. externe und lokale Betriebe angedacht, keine große Logistik etc.
 - im westlichen GE ist Gemeinde selbst Eigentümerin und hat deshalb die besten Steuerungsmöglichkeiten bezgl. der gewollten Betriebe und Nutzungen
- Frage zur Gewerbesteuer
 - Gewerbesteuerungumlegung über Arbeitsplatzanzahl → interessante Einnahme
- Bringt GE-Planung auch Nutzen für den Glasfaserausbau in den umliegenden Ortsteilen?
 - Planung des Glasfaserausbaus ist eigentlich abgeschlossen, aber Realisierung dauert an.
 - Derzeit nutzen zu wenige private Haushalte die Telekomangebote.
 - Gewerbeentwicklung könnte den Realisierungsdruck für den Glasfaserausbau erhöhen.
 - Alternative: Deutsche Glasfaser.



Vorstellung des Strukturkonzept für das Gewerbegebiet Stetten

Am Ende wird das Strukturkonzept mit seiner zeitlichen und räumlichen Dreiteilung erläutert.



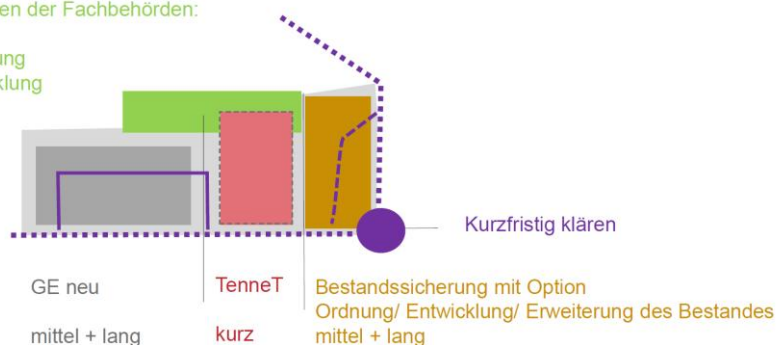
langfristig
10-15 Jahre

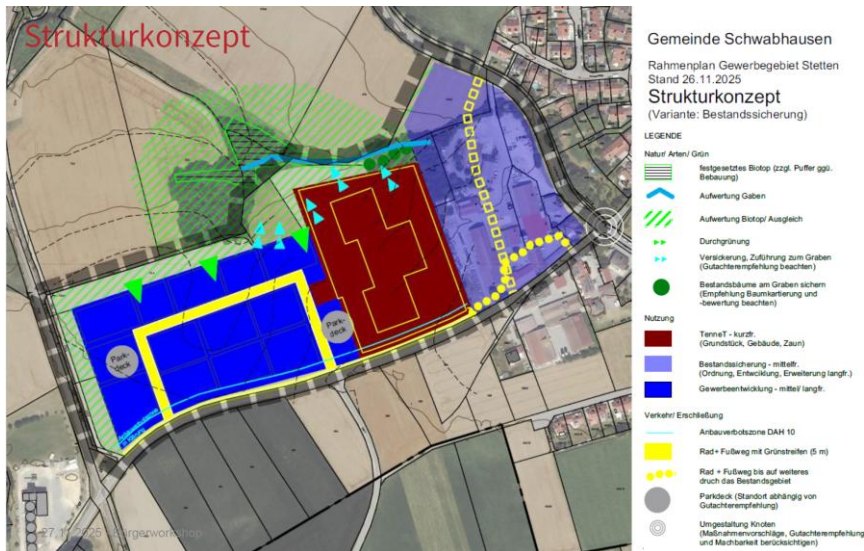
kurzfristig
1-3 Jahre

mittel-/ langfristig
3-5 ...15 Jahre

kurzfristig
1-3 Jahre

Grün/ Einbindung/ Naherholung/
Wald/ Ausgleich
Vorgaben der Fachbehörden:
Puffer
Sicherung
Entwicklung





Ausblick auf die nächsten Schritte



Herr Hörl und Frau Breitenbach erläuterten, die weiteren Arbeitsschritte:

- Zunächst wird das Protokoll der heutigen Veranstaltung öffentlich zugänglich gemacht.
- Zugleich bemüht sich die Gemeinde um die Beauftragung eines Verkehrsgutachters.
- Es finden weitere Abstimmungen mit Fachbehörden und
- im Frühjahr die Artenschutzkartierung statt.
- Im Januar ist parallel zum Rahmenplan mit dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens für TenneT zu rechnen.



Fragen zum weiteren Vorgehen

- Wie wird beteiligt zum detaillierten Rahmenplan, z. B. Sommer 2026?
 - Nur in öffentlicher Gemeinderatssitzung oder Kombination mit frühzeitiger Auslegung zum BP TenneT? → Gemeinderat wird dazu noch beraten
- Detailschärfe Rahmenplan: Maßstab 1:1000 geplant, mit Abschnitten.

Herr Hörl bedankte sich für die engagierte Mitarbeit.

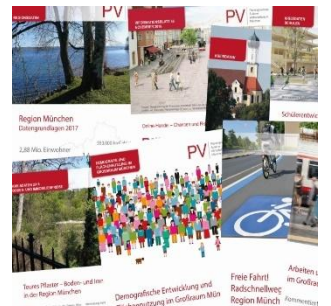
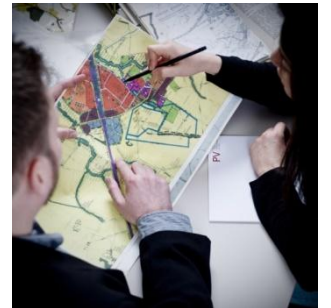
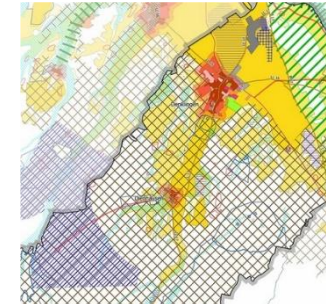
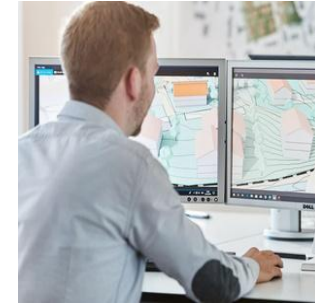
Anhang: Präsentation vom 27.11.25

Rahmenplan Gewerbegebiet Stetten

Bürger-Workshop zum Strukturkonzept

Gemeinde Schwabhausen
Bürgerhaus Puchschlag, 27.11.2025

Stand 27.11.2025



- | | |
|---|-------|
| ▶ Ankunft | 18:00 |
| ▶ Einführung und Input | 18:15 |
| • Ablauf und Ziel heute | |
| • Rahmenplan (Begriff, Dauer, Grundlagen) | |
| • Plangebiet & Analyse - Themen, Akteure, Ziele, Vorgaben | |
| • Konzept | |
| • Verständnisfragen | |
| ▶ Austausch: Ergänzende Hinweise, Konkretisierung der Anregungen durch die Anwesenden | 19:30 |
| ▶ Zusammenfassung des Input für die weitere Arbeit | 20:00 |
| ▶ Feedback | 20:30 |

Ziel heute

- Information und Transparenz
 - bisheriger Planungsprozess
 - aktueller Stand
 - Einschätzung der Fachbehörden
- Verständnis zum Input
- Mitwirken – Fragen stellen – Anregungen geben
- Input geben zum weiteren Arbeitsauftrag

Stand 27.11.2025



PV-Planerteam für Schwabhausen



Susanne Bauer
Dipl.-Geogr.,
Stadtplanerin,
Mediatorin
Moderation



Dana Breitenbach
Dipl.-Ing. Univ.
Raum+Umweltplanung
Projektsteuerung



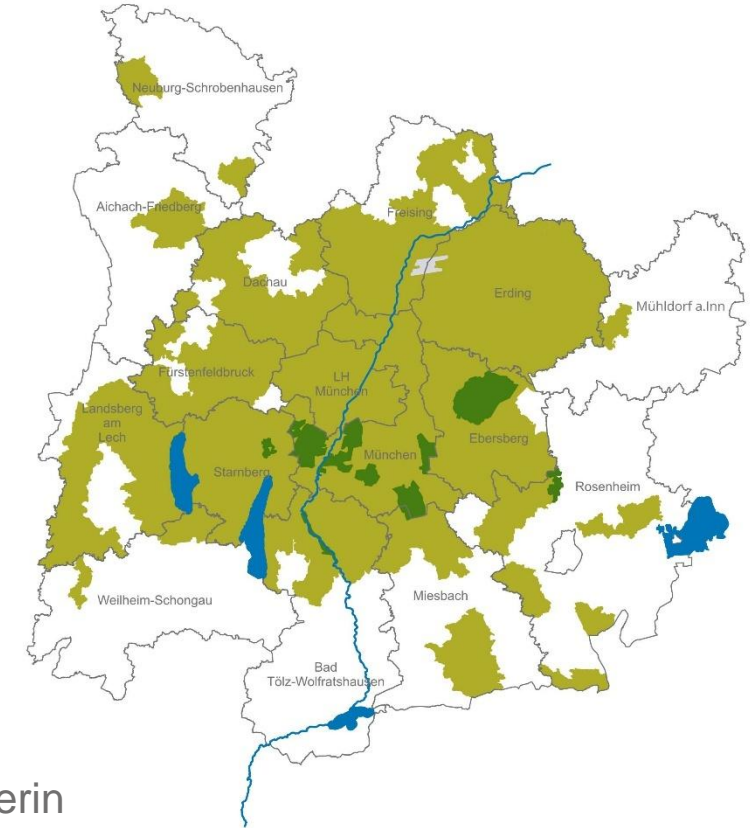
Annika Schyschka
M.Sc. Angewandte Humangeogr.
Umwelt / Arten



Birgit Kastrup
Dipl.-Ing.
Raumplanung
Verkehr/ Mobilität



Stefanie Kulosa
Dipl.-Ing. Univ. Stadtplanerin
Entwurf / Baurecht



Verbandsgebiet 2025

PV München

Stadtplaner
27.11.2025

Projekt Ablauf, Grundlagen,
Akteure, Ziele

Stand 27.11.2025

Rahmenplan – Was ist das?



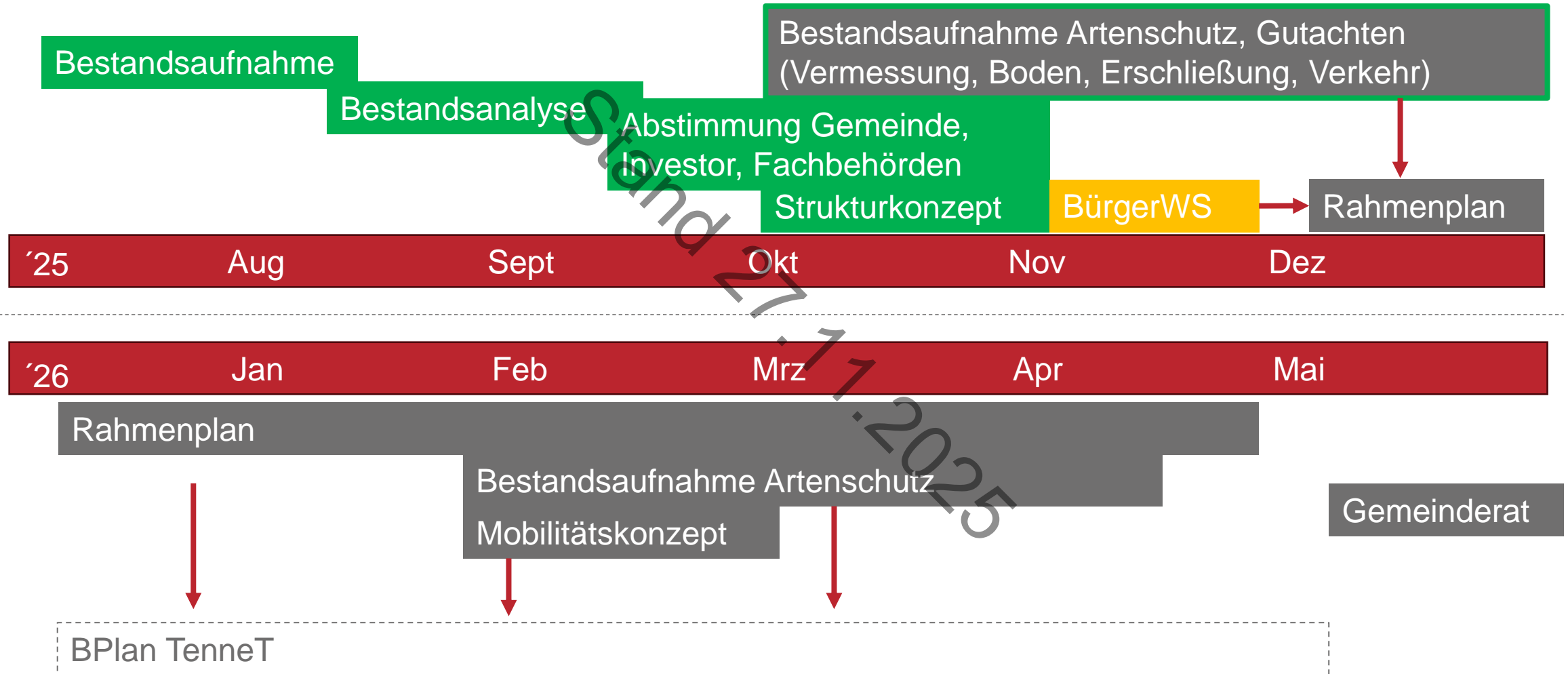
© pixabay

- Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um die **Entwicklungsüberlegungen** für ein Plangebiet darzustellen
- Ermitteln aller planerischen **Belange** der unterschiedlichen **Akteure**
- Rahmenplan als gemeinsames **Abstimmungsinstrument**
 - laufende Abstimmung mit den Eigentümern (Gemeinde, PeLa und Investor (TenneT))
 - Klären der jeweiligen Fixpunkte
 - Optimierung der konkreten Einzelplanungen, aktuell TenneT
- **Transparente** Planung, die bestmöglich den verschiedenen Belangen gerecht wird
- Planungsabschnitte und **schrittweise** Umsetzung
- Rahmenplan als **Handlungsleitfaden**
- Rahmenplan ist die **Vorstufe** zur rechtsverbindlichen **Bauleitplanung**

Grundlagenwissen aus:

- Gewerbeentwicklungskonzept 2023
- Flächennutzungsplan, 4. Änderung 2025
- **Anregungen der Anwohner und der Bürgerinitiative „Stetten retten“**
- Bestandsbegehung (Städtebau, Artenschutz im August und September 2025)
- Nutzungskartierung Bestand
- gutachterliche Stellungnahme Verkehr (INGEVOST, Dez. 2023 und laufende Abstimmung)
- Abstimmungen mit
 - TenneT und Eigentümern PeLa
 - Fachbehörden (UNB, AELF, LRA)
 - Fachplanern (Erschließung, Verkehr, Artenschutz)

Zeitplan



Wo stehen wir beim Rahmenplan aktuell?

28.10., 18.11.

Abstimmung mit UNB und AELF

18.11

öff. Info GR-Sitzung

laufend

Abstimmung mit Gemeinde,
Investor und Eigentümer

heute

Bürger Workshop

in Arbeit

Vermessung

in Arbeit

Artenschutz, Baumkartierung

in Arbeit

Baugrund

geplant

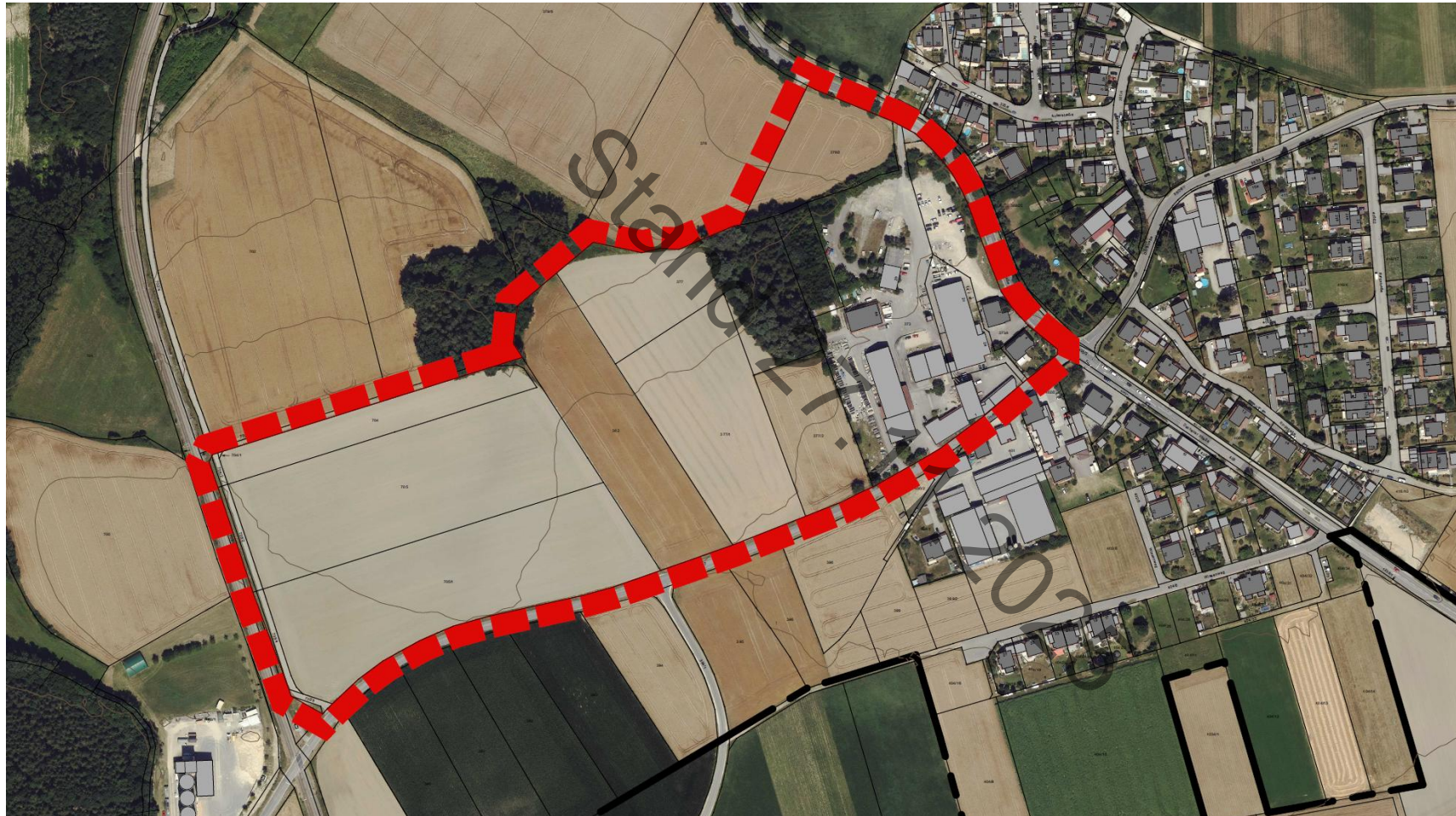
Verkehrsgutachten

beauftragt

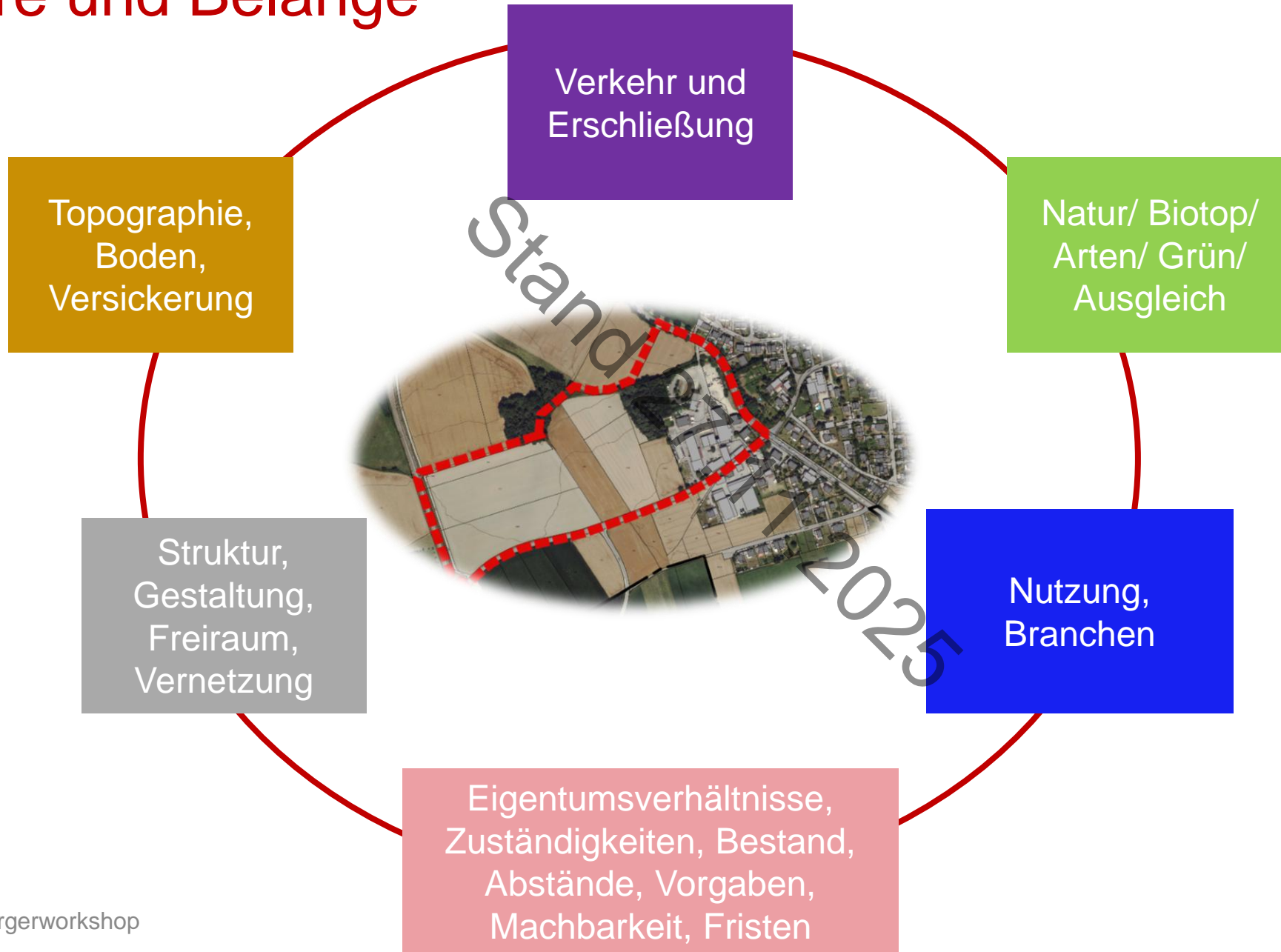
Erschließung (Verkehr/ Versickerung)



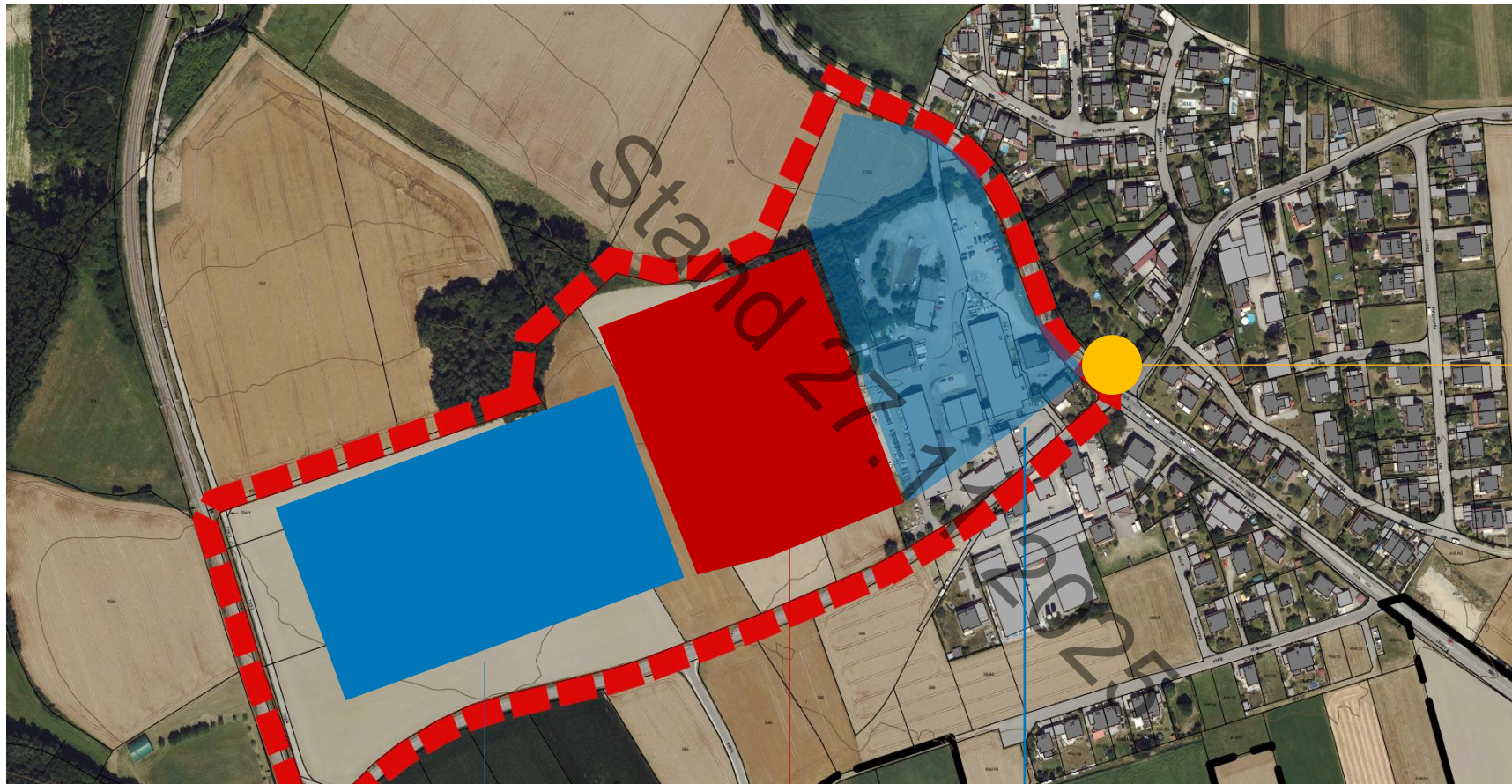
Umgebung und Plangebiet



Akteure und Belange



3 Teilung



kurzfristig
1-3 Jahre

langfristig
10-15 Jahre

kurzfristig
1-3 Jahre

mittel-/ langfristig
3-5 ...15 Jahre

Plangebiet und Umgebung

Bestandsgebiet MI PeLa

Entwicklungsfläche



© 3D Ansicht aus Bayernatlas 2025

Ziele der Gemeinde

Nutzung

Bestandsgebiet als MI mittelfristig ordnen und entwickeln

- MI = Handwerk, nicht störendes GE, Wohnen

TenneT Ansiedlung bis 2029

- Sichere Gewerbesteuer
- Schaffung von Arbeitsplätzen

GE entwickeln gem. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

- klass. produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen
- Größen-Mix:
 - kleinteilige,utzungsgemischte Strukturen
 - Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen
 - Sonderstandorte, z. B. Handwerkerhof, Existenzgründung, Co-Working und Office-Sharing
- Ausschluss von:
 - emittierenden Betrieben (Schall-/ Schadstoffe), Einzelhandel, Logistik, ggf. „konsumnahe“ Dienstleistungen
 - Betriebsleiterwohnungen und Wohnnutzungen

Ziele der Gemeinde

Gestalt/Struktur

Einfügen und Entwickeln

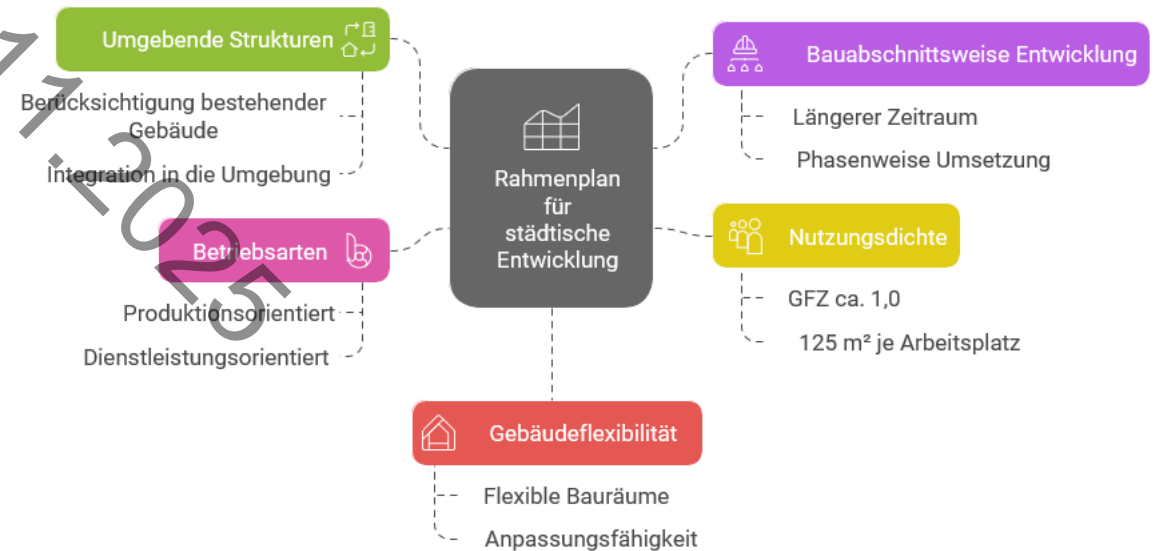
- Sukzessive, abschnittsweise Entwicklung
- GFZ ca. 1,0; z. B. 3 Vollgeschosse
- Grünstrukturen mit Gliederungsfunktion
- Aufenthaltsmöglichkeiten

Flexibilität

- flexible Bauräume und Gebäudeflexibilität

Flächensparen

- Innenentwicklung (Bestand stärken)
- hohe Nutzungsdichte (Arbeitsplätze je m² Fläche)
- gebietsnaher Ausgleich



Ziele der Gemeinde

Weitere Ziele

Verkehr und Erschließung

- Erschließung von Osten über neuen Anschluss zur St 2047
- Entlastung Knotenpunkt
- durchgängiger F+R entlang Dorfstraße
- Verkehrsreduzierung und Flächensparen durch Mobilitätskonzepte

Aufnahmen und Abstimmen aller Belange

- Eigentümer
- Investor
- Anwohner
- Fachbehörden
- Gutachterergebnisse

Kommunaler Haushalt

- Einnahmen durch Gewerbesteuer und Grundstücksverkäufe sichern Handlungsfähigkeit der Gemeinden für andere Aufgabenbereiche

Ziele, Bedingungen der TenneT

TenneT

Kurzfristig

- Betrieb ab 2029

Sicherheitsvorgaben

- 150 m Puffer zur Bahn
- vorgegebenes Hochbaukonzept
- ca. 2,5 ha Flächenbedarf, inkl.:
 - Feuerwehrumfahrung
 - Lkw-Zufahrtsbereich
 - Einzäunung
- nicht öffentlich zugänglich
- weitere Sicherheitsvorgaben

Planungsgröße

- ca. 2,5 ha
- Technikgeschoss (Böschung) und 2 Vollgeschosse → 11 -17 m
- ca. 80 Stellplätze → Parkdeck



© TenneT 2025

Stand 27.11.2025

kurzfristig

Ziele, Wünsche der BI „Stetten retten“

BI Stetten retten

Sicherung einer nachhaltigen, ortsverträglichen und zukunftsfähigen Entwicklung

Mitwirken bei

- der konkreten Planung
- Entscheidungsprozessen
- der Umsetzung

Natur/ Landschaft/ Grün

- Ortsverträgliche Eingrünung für ein harmonisches Ortsbild
- Baumreihen und Hecken
- Dach- und Fassadenbegrünung

Verkehr/ Lärm/ Gefahren

- Bauliche Verbesserung der Kreuzung, landwirtschaftlichen Verkehr berücksichtigen

Gestaltung/ Struktur

- maßvolle Dimensionierung und regionaltypische Gestaltung

Nutzung

- Öffentliche Begegnungsflächen; Ortsplatz, Grünanlage, Bolzplatz
- Teilaussiedlung Agrarhandlung

Stand 27.11.2025

Ziele PeLa

PeLa

kurzfristig

- Bestandserhaltung wg. bestehenden Miet-/Pachtverträgen

mittelfristig

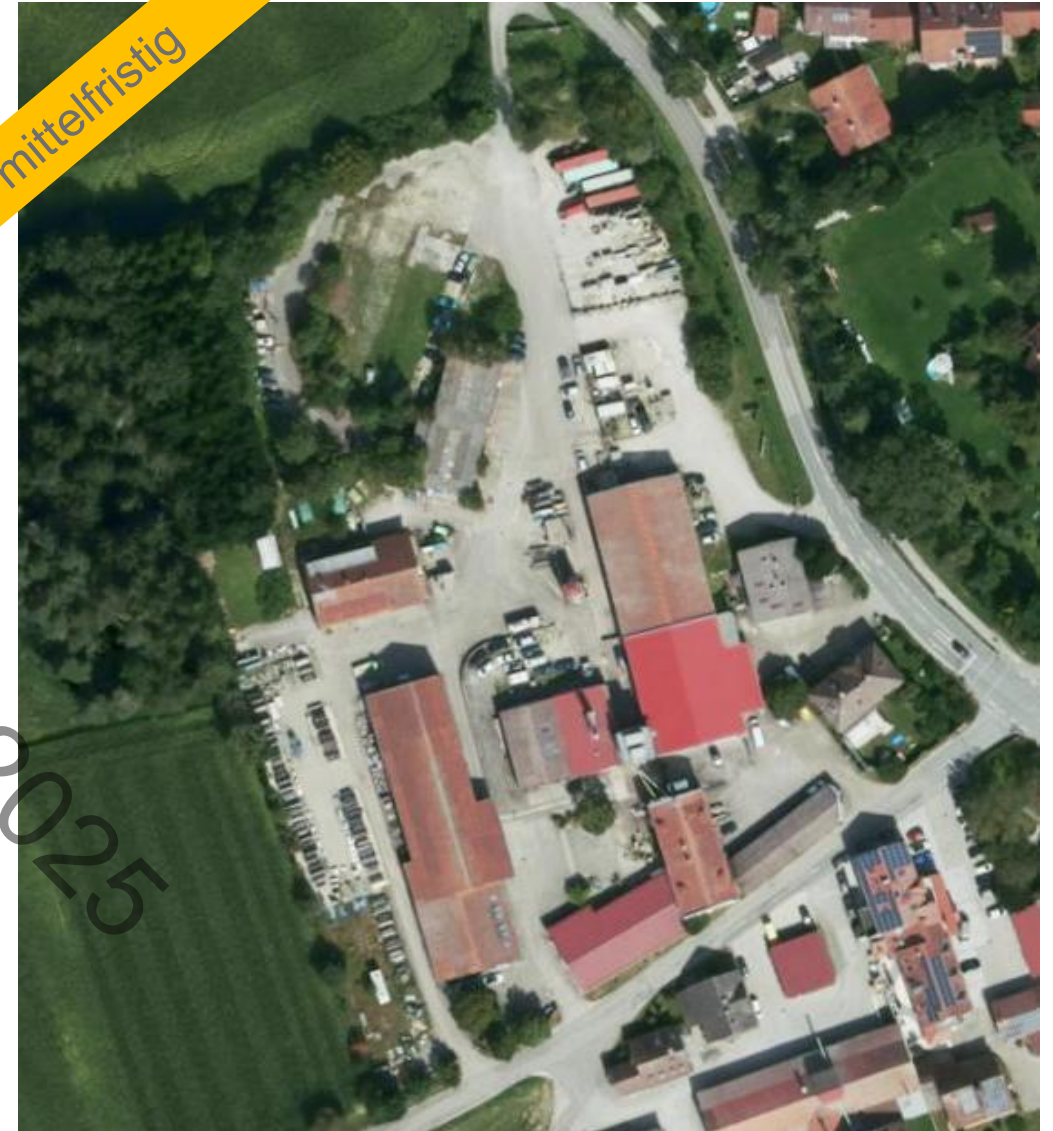
- Sicherung der Angebote für Kunstschaaffende
- grundsätzliche Bereitschaft bzgl. der Flächenbereitstellung für Fuß- und Radweg
- gesprächsbereit für Flächenbereitstellung zur Verbesserung Knotenpunkt (Erhalt des Lachner-Wohngebäudes)
- Neuansiedlung auf Teilbereichen

langfristig

- offen für Erschließungslösung
- Transformation

mittelfristig

Stand 27.11.2025



© Bayernatlas 2025

Stand 27.11.2025
Analyse

Blickachsen



Verkehr - Knotenpunkt



Verkehr - Knotenpunkt



Erschließung



Städtebau, Raumkanten, Mängel, Potenziale



Stand 27.11.2025

Städtebau, Raumkanten, Mängel, Potenziale



Städtebau, Merkpunkte, Mängel, Potenziale



FNP 2025

FNP

Plangebiet: 11,23 ha
davon 2,45 ha Bestand

neue Erschließungsstraße

Wald, Biotop, Quelle

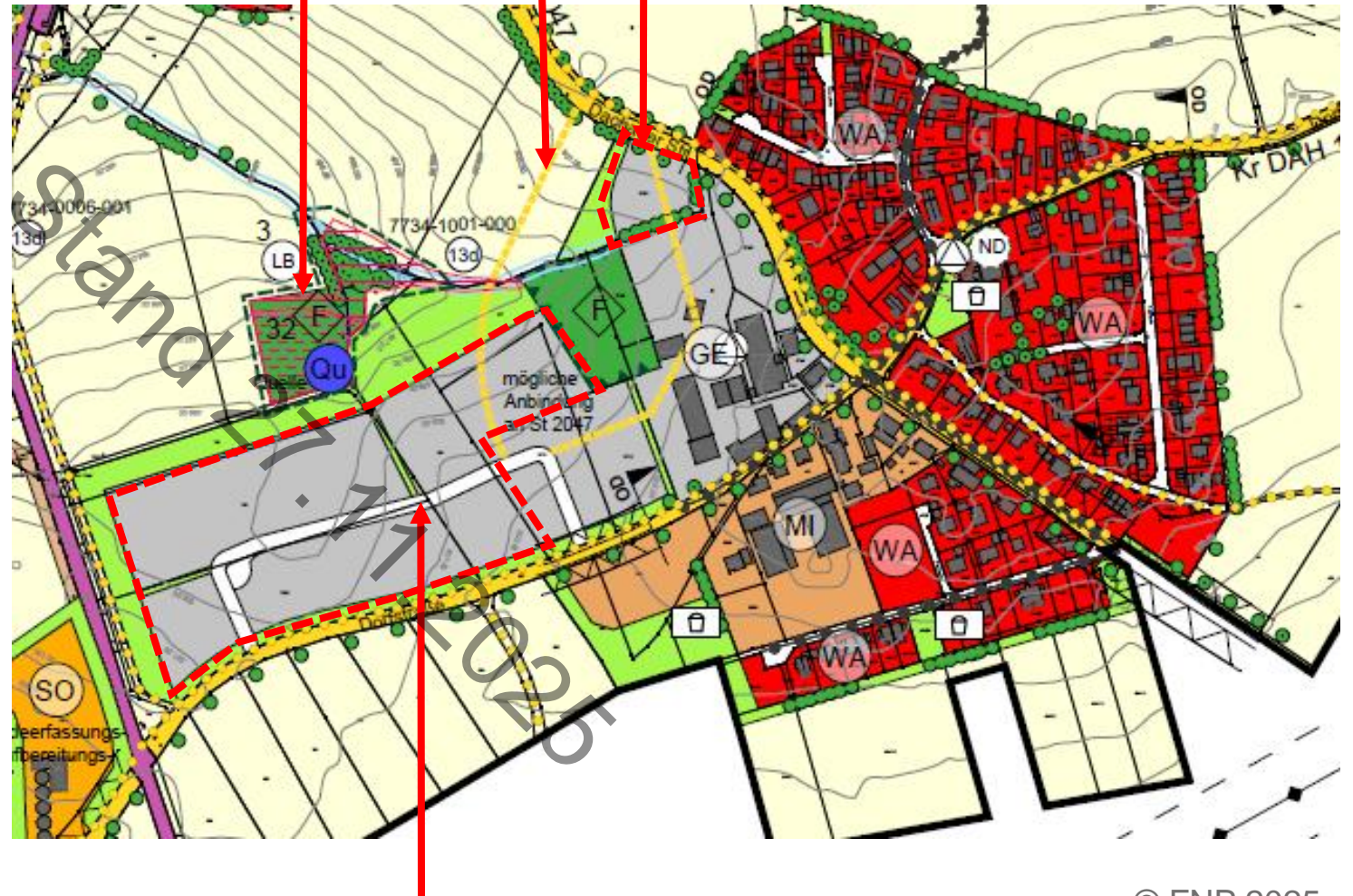
OD, Anbauverbot

Eingrünung

Fuß + Radweg

GE

Wasser



© FNP 2025

Bestandsanalyse - Natur

intensiv genutzter Acker

Wald

- feuchter Laubwald
- Nadelwald bzw. Wirtschaftsforst
→ Rodungsgenehmigung in
Aussicht
- 1:1 Ausgleich + naturschutzfachl.
Ausgleich

Biotop

- zum östl. Wald und Graben,
Puffer einhalten
- tatsächlichen Verlauf sichern
- Idee zur Aufwertung (Erweiterung
Graben, Rückbau) Rückbau
Verrohrung

Arten/ Gehölze

- Östl. Wald erhalten u. aufwerten
- Gehölze entlang Graben erhalten
- Kartierung Arten ab Frühjahr
- Amphibien unkritisch



Bestandsanalyse - Struktur/ Gestalt

Raumkanten

- Engstelle Bestand
- Raumcharakter Bestand
- Grüne Raumkanten



Blickbeziehungen

- Grüne Raumkanten
- Senke
- Umspannwerk
- Anlage zur Getreideaufbereitung
- Landschaft



Bestandsanalyse - Nutzung

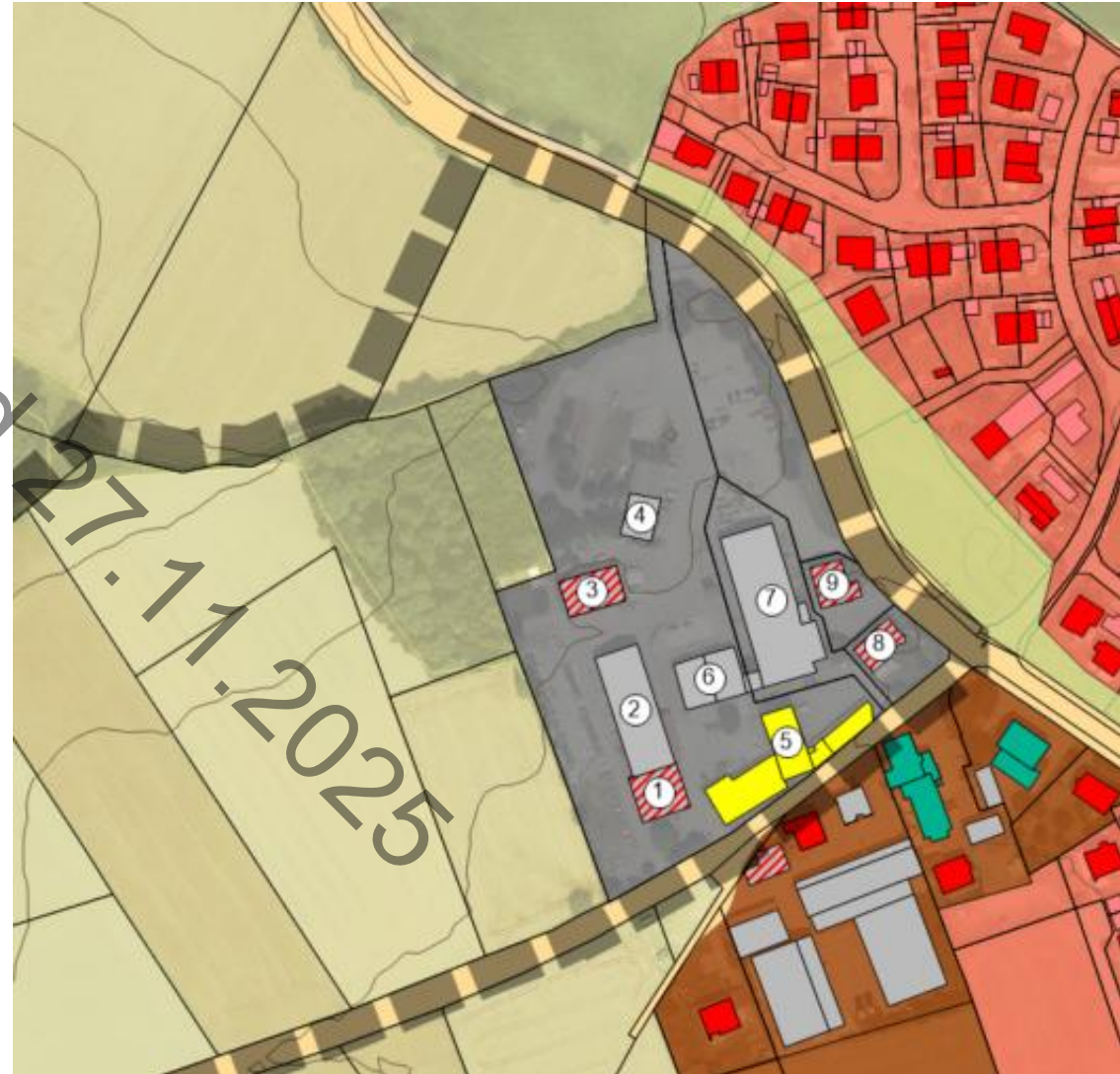
PeLa

- überwiegend Lagerflächen
- Handwerksbetriebe
- Kunst/Kultur (Werkstetten)
- Wohnen

Umfeld

- Gastro, Hotel, Nahversorgung
- Wohnen
- Umspannwerk Oberbachern
- Getreideaufbereitungsanlage

Landwirtschaft/ Wald



Bestandsanalyse – Erschließung

Techn. Erschließung - PeLa

- Asbestzement-Leitung
- ehem. Löschwassertank als Retentionsbecken
- Bayernwerk Trafo

Verkehrsererschließung

- S-Bahn in 330 m (Luftlinie)
- Bahntrasse (Erding-Altomünster) mit Schranke (Dorfstraße)
- F+R entlang Bahn und Dachauer Str.
- St 2047 mit Ampel-Kreuzung und Abbiegespur zur Dorfstraße (DAH 10, OD-E, geplante Haupterschließung)
- Busverkehr
Haltestellen im Bereich Dachauer Straße und Dorfstraße-Ost



Bestandsanalyse – Verkehr u. Mobilität

Bestand Verkehr – DTV 2021 gem. Straßenverkehrszählung

Staatsstraße St 2047

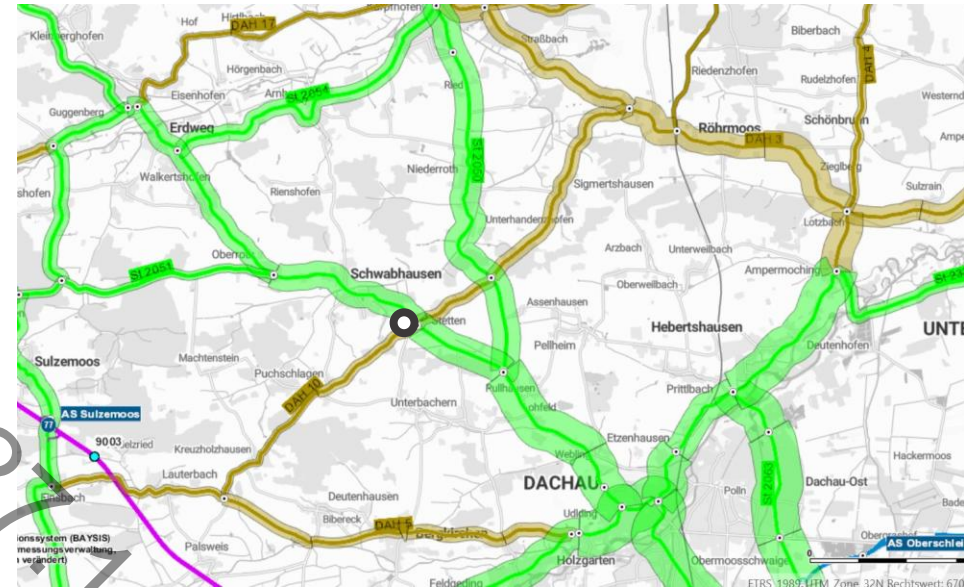
Nord KFZ: 6713 SV: 244 (3,6 %)

Süd KFZ: 8124 SV: 289 (3,6 %)

Kreisstraße DAH 10

Nord KFZ: 2702 SV: 89 (3,3 %)

Süd KFZ: 2248 SV: 75 (3,3 %)



© BAYSIS

Bestandsanalyse – Konflikte Verkehr

Konfliktbereich Knotenpunkt:

- Landwirtschaftlicher Verkehr
- Gefahren für F+R durch fehlende Vernetzung
- Mehrverkehr durch neues GE
- Immissionen

Weitere Konfliktfelder:

- Engstellen im Bestand
- Ein-/Ausparker bei anliegenden Frequenzbringern (Hotel, Metzger, Tankstelle)
- 5 Einzelzufahrten PeLa

Problem F+R:

- fehlender F+R im/ entlang Plangebiet, kurzfristig in durchgängiger Variante nicht lösbar
- Keine Abkürzung zur S-Bahn durch Biotop machbar



Ergebnis Verkehrsgutachten INGEVOST, 2023

Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereichs im Bestand

- Hauptverkehrsströme verlaufen auf der St 2047
- Verkehrsströme auf der DAH 10 deutlich geringer
- Ampel ist bereits auf Hauptverkehrsströme auf der St 2047 optimiert
- Auf DAH 10 aus Südwest morgendliche Spitzenstunde Qualität (C) und abends Qualität (D)

Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereichs gem. Prognose

- Annahme abgeleitet aus GE Schwabhausen: ca. 600 Fahrten insges. zu erwarten (= +20% Mehrverkehr auf der Kreuzung)
- Annahme: 15% fahren nach Südwesten, 85% Richtung Kreuzung
- Annahme: Hauptverkehr an der Kreuzung aus Süd-West fährt nach Nord-Ost (evtl. überprüfen)
- Ergebnis: **Mehrverkehr beeinflusst Leistungsfähigkeit der Kreuzung nur marginal** und nur am Morgen auf der St 2047 Ri. Süden
- Aussage des Gutachtens: **zusätzliche Erschließung des GE von Norden würde Kreuzung entlasten**

Verkehrsimmissionen

- tags 2022 an St 2047 > 71 dB(A), nachts ca. 60 dB(A)

Strukturkonzept
Umsetzungsinstrumente
Weitere Arbeitsschritte im
Rahmenplan

Stand 27.11.2025

Bestandsanalyse – Verkehr → zu klären für weitere Bearbeitung



Aussagen des Verkehrsgutachtens **kritisch hinterfragen**



auf neuen Planungsstand hin **aktualisieren**

- Erschließungskonzept „Ring“ für TenneT + neues GE, PeLa mit separater Lösung (Stich oder durchgängig?)
- F+R erst mittel-langfristig durchgängig entlang Dorfstraße machbar, nicht entlang Graben möglich
- Quartierparken/ Parkdeck
- Zufahrt TenneT

Aussagen treffen zu:

- **kurzfristig machbaren Entlastungsmaßnahmen am Knotenpunkt**
- Prognosefälle berechnen
- Aussagen zur Lage von Parkdecks, Zufahrten, Anschlüssen ableiten



Berücksichtigung im Rahmenplan

Mögliche Umsetzungswege für die Ziele von „Stetten retten“

BI „Stetten retten“

Sicherung einer **nachhaltigen, ortsverträglichen und zukunftsfähigen Entwicklung**

Mitwirken bei:

- der konkreten Planung
- Entscheidungsprozessen
- der Umsetzung

Natur/ Landschaft/ Grün

- Ortsverträgliche Eingrünung für ein harmonische Ortsbild
- Baumreihen und Hecken
- Dach- und Fassadenbegrünung

Verkehr/ Lärm/ Gefahren

- Bauliche Verbesserung der Kreuzung, landwirtschaftlichen Verkehr berücksichtigen

öffentliche GR-Sitzung
Bürger-WS
BPlan-Verfahren mit
Öffentlichkeitsbeteiligung

im **Rahmenplan** berücksichtigen,
in **BPlänen** festsetzen (z.B.
Begründung Parkdeck)

gutachterlich prüfen lassen,
Erschließungsplanung,
Flächenverfügbarkeit prüfen,
ggf. im **BPlan** umsetzen

Stand 27.11.2025

Mögliche Umsetzungswege für die Ziele von „Stetten retten“

BI „Stetten retten“

Gestaltung/ Struktur

- maßvolle Dimensionierung und regionaltyp. Gestaltung

Nutzung

- Öffentliche Begegnungsflächen; Ortsplatz, Grünanlage, Bolzplatz

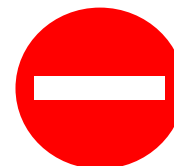
- Teilaussiedlung Agrarhandlung
→ entzieht sich planerischen Überlegungen im Rahmenplan

abstimmen in **Rahmenplanung**,
in **BPlänen** festsetzen

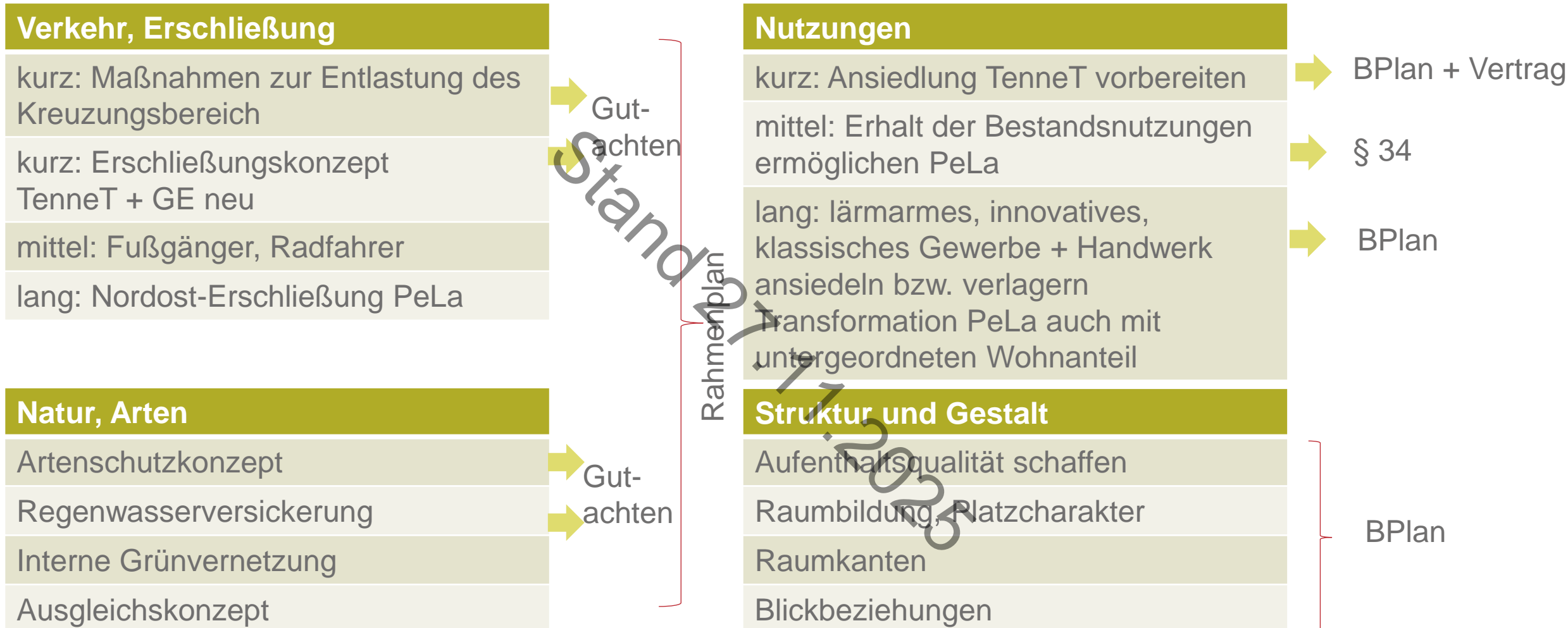
abstimmen in
Rahmenplanung, z.B.:

- Aufenthaltsqualität im öff. Raum
- Erschließungsflächen gering halten
- Begegnungsfläche für die Nutzer des Quartier

in **BPlänen** festsetzen

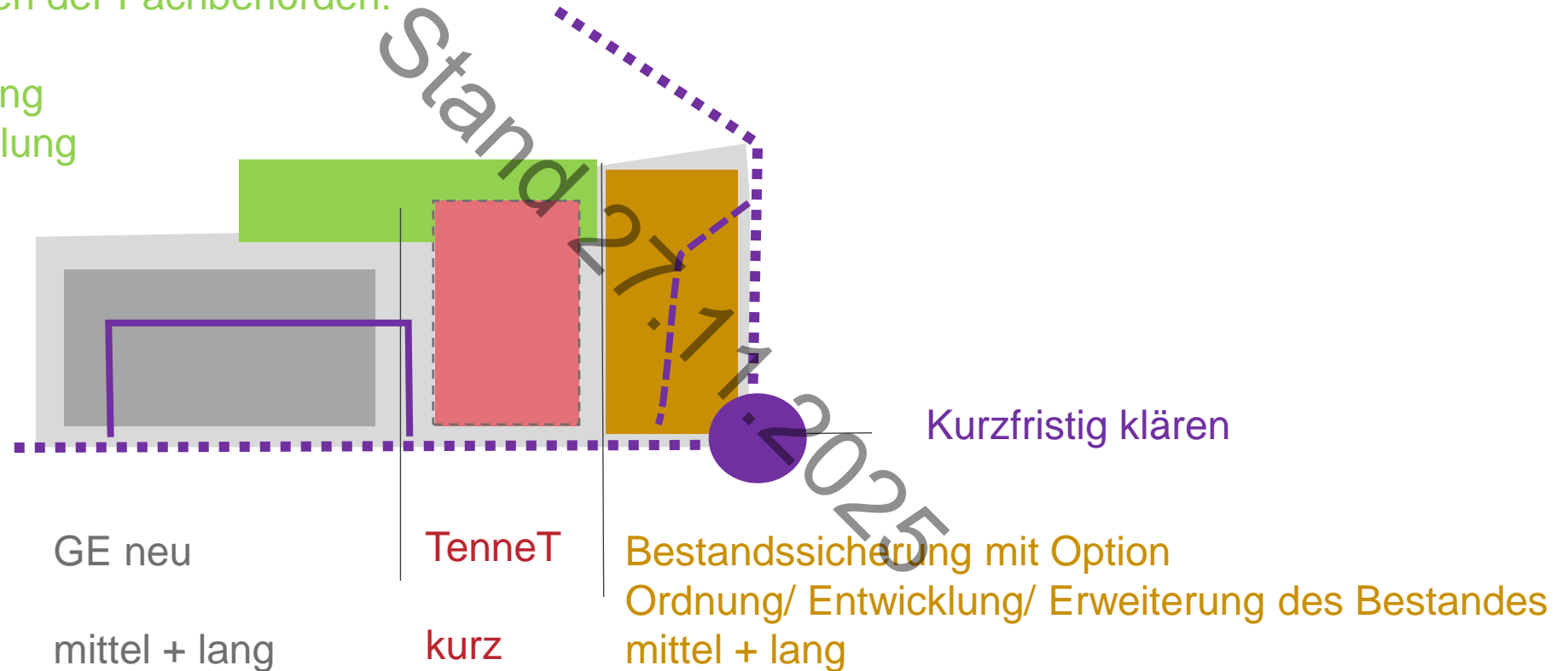


Zentrale Ziele zur Umsetzung im Rahmenplan



Strukturschema

Grün/ Einbindung/ Naherholung/
Wald/ Ausgleich
Vorgaben der Fachbehörden:
Puffer
Sicherung
Entwicklung



Strukturkonzept

Gemeinde Schwabhausen







Rahmenplan Gewerbegebiet Stetten
Stand 26.11.2025

Strukturkonzept




(Variante: Bestandssicherung)

LEGENDE






Natur/ Arten/ Grün

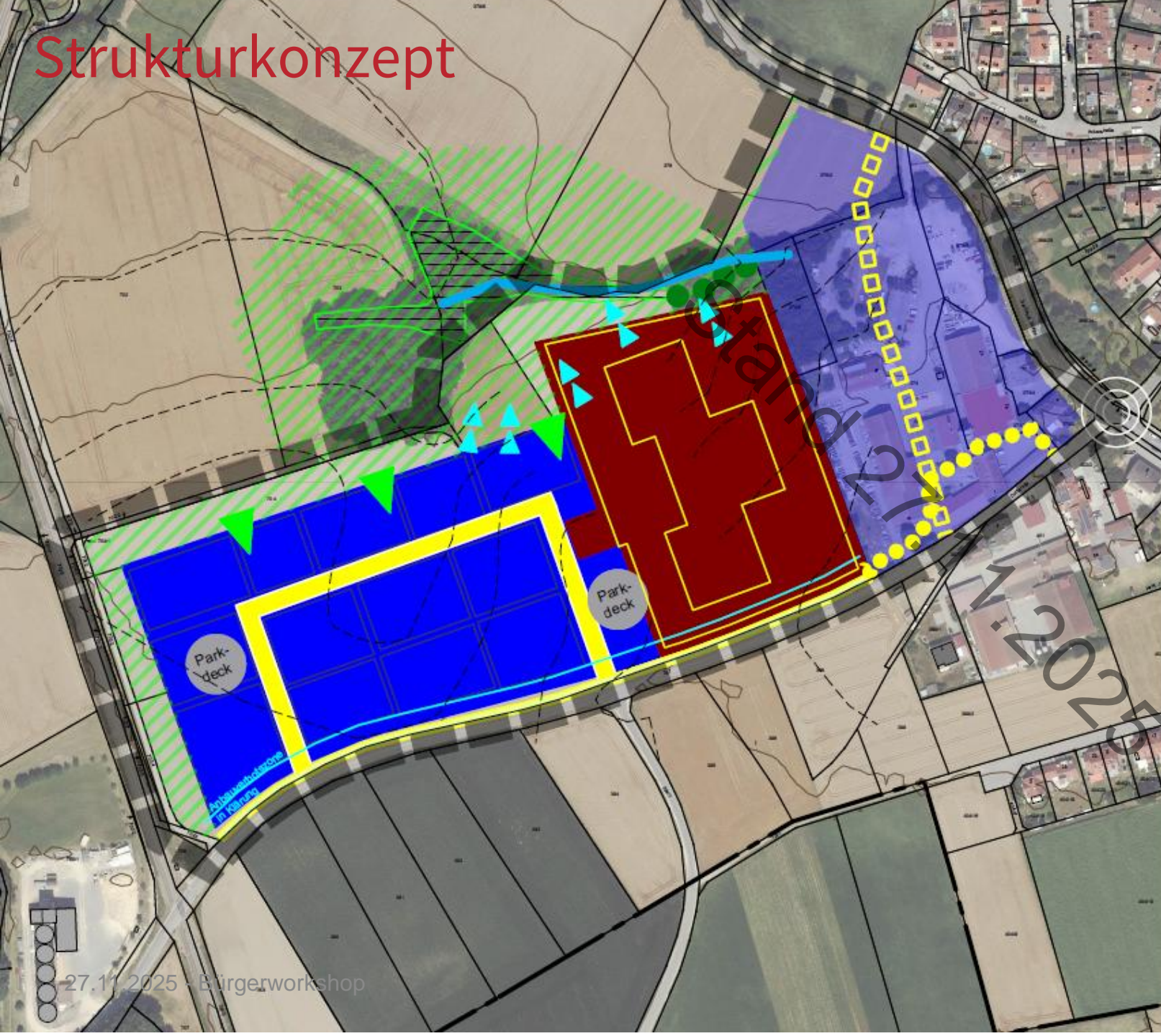
-  festgesetztes Biotop (zzgl. Puffer ggü. Bebauung)
-  Aufwertung Gaben
-  Aufwertung Biotop/ Ausgleich
-  Durchgrünung
-  Versickerung, Zuführung zum Graben (Gutachterempfehlung beachten)
-  Bestandsbäume am Graben sichern (Empfehlung Baumkartierung und -bewertung beachten)

Nutzung

-  TenneT - kurzfr. (Grundstück, Gebäude, Zaun)
-  Bestandssicherung - mittelfr. (Ordnung, Entwicklung, Erweiterung langfr.)
-  Gewerbeentwicklung - mittel/ langfr.

Verkehr/ Erschließung

-  Anbauverbotszone DAH 10
-  Rad + Fußweg mit Grünstreifen (5 m)
-  Rad + Fußweg bis auf weiteres druch das Bestandsgebiet
-  Parkdeck (Standort abhängig von Gutachterempfehlung)
-  Umgestaltung Knoten (Maßnahmenvorschläge, Gutachterempfehlung und Machbarkeit berücksichtigen)



- Verständnisfragen
- Rückfragen der Bürger
- Anregungen
- Ergänzenden Hinweise und Konkretisierung

Stand 27.11.2025



Wie zufrieden sind sie mit den Informationen der heutigen Veranstaltung?



Welche Informationen fehlen Ihnen noch?
Bitte notieren sie ihre noch ungeklärten Fragen

Stand 27.11.2025

Danke
für Ihr Interesse und Ihre
Mitarbeit!

Stand 27.11.2025