# L A N D R A T S A M T  D A C H A U

**Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde** Tel.: 08131/1851

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

| **Gemeinde Schwabhausen** |
|---|
| **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** |
| „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in Stetten<br>mit Grünordnungsplan<br>in der Fassung vom 21.04.2026 |

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

**1.** ☐ (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht ( § 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

**2.** ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förml. Widerspruch nach § 7 BauGB)

**3.** ☒ **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

**Spezieller Artenschutz**

Ein Gutachten zum speziellen Artenschutz (saP) ist noch vorzulegen. Die zu untersuchenden Artengruppen wurden durch Vorgespräche abgestimmt.

Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten sind strickt zu vermeiden und zwar durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen oder durch CEF Maßnahmen die eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) vorgibt.
Aufgrund unterschiedlicher Rechtsfolgen sind die Erhebungen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als eigener Beitrag den Unterlagen des BPs und des FNPs hinzuzufügen. Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, wie z.B. Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen, als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen. Für eine nachfolgende "hindernisfreie" Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist es von Vorteil, wenn bereits durch die Instrumente der Bauleitplanung dafür Sorge getragen wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

☒ Rechtsgrundlagen
§ 44 Abs. 1 Nr. 1. – 3. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**4.** ☒ **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Ein Umweltbericht ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Dadurch sind keine Aussagen bezüglich der Planung und deren Auswirkung auf die Schutzgüter möglich.
Ebenfalls nicht vorhanden ist eine Beurteilung der Eingriffe bezüglich der flächigen Überbauung des Schutzguts Boden und der verbal argumentativer Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Es ist die Eingriffsbilanzierung und der dadurch errechnete Kompensationsbedarf zu erstellen. Die Kombination von Ausgleich nach dem Waldgesetz und dem Naturschutz können auf der gleichen Fläche durch ein hochwertiges Maßnahmenkonzept erbracht werden.

**Kompensation**
Der Kompensationsbedarf ist auf geeigneten Flächen und durch dingliche Sicherung zugunsten des Freistaats Bayern untere Naturschutzbehörde nachzuweisen. Sollte sich eine Ausgleichsfläche nicht in gemeindlichem Eigentum befinden so ist diese ebenfalls dinglich zu sichern.

**Grünordnung**
Angaben zur Grünordnung sind im Bebauungsplan kaum enthalten. Es wird empfohlen, um auch klimatisch ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld zu schaffen, viele versickerungsoffene Bereiche zu schaffen und bei der Versiegelung auf wasserdurchlässige Beläge zu achten. Dachbegrünungen dienen ebenfalls gleichzeitig dem Niederschlagswasserrückhalt, die können gleichzeitig mit PV Anlagen kombiniert werden. Ebenfalls ein Mittel zur Freiraumplanung sind Fassadenbegrünungen und bei Parkplätzen Baumpflanzungen mit Baumscheiben die ebenfalls der Niederschlagswasserversickerung dienen und Aufheizungen entgegenwirken. Rigolen (wo sie möglich sind) können sich auch unter Fahrbahnen und Parkflächen befinden.
**- Schutzgut Wasser**
Regenwasser ist eine wertvolle Ressource die gänzlich oder zumindest großteils vor Ort versickern sollte und im besten Fall noch genutzt wird. Z.B. könnte Wasser in Zisternen gesammelt werden und einen Brunnen betreiben, der dann klimatisch zur Abkühlung beiträgt (wie schon in manchen Städten umgesetzte Konzepte zeigen). Das gesammelte Wasser könnte ebenso als Gießwasser oder Brauchwasser genutzt werden. Die unterirdischen Zisternen könnten bei Platzknappheit auf dem Nachbargrundstück (BP Parkdeck) und darüber hinaus etabliert werden. Da zur Niederschlagswasserbeseitigung ein Konzept erarbeitet wird, könnten auch solche Überlegungen mit einfließen.
Anregungen und Beispiele u.a. Regenwassermanagement zeigt das LfU Gebäude unter https://www.lfu.bayern.de/natur/aussenanlagen_lfu_augsburg/index.htm

☒ Rechtsgrundlagen
§ 15 Abs. 1 u. 2 BNatSchG,

☒ Grenzen der Abwägung
§1 Abs. 7 BauGB

Dachau, den 13.05.2026

Wild / Fachkraft für Naturschutz