Staatliches Bauamt
Freising

Hochbau
Straßenbau
Hochschulbau

Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Gemeinde Schwabhausen
Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen

| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Bearbeiter, Zimmer – Nr. | München, 27.05.2026 |
|---|---|---|---|
| | **S33/4622/DAH/Schwabhausen** | **Herr Michael Schuderer, A214**<br>Mail to<br>Michael.Schuderer@stbafs.bayern.de | ☎ 08161 932 - 2330<br>🖷 08161 932 - 2350 |

**Bebauungspläne „Sondergebiet Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ mit Begründung, sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

| | | |
|---|---|---|
| **1.** | ☒ Flächennutzungsplan 7.Änderung | ☐ mit Landschaftsplan |
| | ☒ Bebauungspläne<br>für das Gebiet: „Sondergebiet Control Center“ und „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“<br>☐ mit Grünordnungsplan | |
| | ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| | ☐ Sonstige Satzung | |
| | ☒ Frist für die Stellungnahme 08.06.2026 (§ 4 BauGB)<br>☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen) | |
| **2.** | **Träger öffentlicher Belange** | |
| | Straßenbauverwaltung: | Staatl. Bauamt Freising - Servicestelle München<br>Winzererstraße 43<br>80797 München<br>Tel. 08161/ 932-2330 |

. . .

**2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

**2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

- keine –

**2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbauabsichten.

**2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes (Sondergebiet Control Center und Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ sollen über die Kreisstraße DAH 10 erfolgen. Mit dem dargestellten Erschließungskonzept besteht seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich Einverständnis.

Bei einer Vorbesprechung am 30.01.2026 wurde zwischen der Gemeinde Schwabhausen, dem Landkreis Dachau und der Straßenbauverwaltung vereinbart, dass die Auswirkungen der neu zu erschließenden Gebiete auf den Verkehr der St 2047, insbesondere am Knotenpunkt St 2047 / DAH 10, grundsätzlich verkehrstechnisch zu untersuchen sind. Für die vorab erfolgende Anbindung des Control Centers sowie der Erschließungs- und Parkflächen (TenneT) wurde festgelegt, dass der bestehende Knotenpunkt vorbehaltlich einer Optimierung der Lichtsignalanlage für die Erschließung als ausreichend betrachtet wird. Die Optimierung (Modernisierung der Kameras und des Steuergeräts) würde durch das Staatliche Bauamt erfolgen, wobei die Kosten von der Gemeinde zu tragen sind. Die hierfür geschätzten Aufwendungen belaufen sich auf rund 50.000 €.

. . .

Im weiteren Verlauf der Gewerbegebietsentwicklung ist ein umfassendes Verkehrsgutachten zu erstellen, welches die Auswirkungen der künftigen Planung abbildet, wobei die Durchführung dieser Untersuchung sowie die Kosten für einen gegebenenfalls daraus resultierenden Knotenpunktumbau vollumfänglich in die Zuständigkeit der Gemeinde Schwabhausen fallen.

**2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen,

Michael Schuderer
TAM